

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto di nomina in data 10/04/2024 nominava lo scrivente ARCHITETTO MASSIMO DE GENNARO, con studio in Mirandola (MO) Via Giosuè Carducci n. 1, Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico di stima dei beni oggetto di E.I.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena e l'Agenzia del Territorio di Modena, in risposta ai quesiti, riporta quanto segue.

### 1. DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 03 luglio 2023 n.part.14025 e n.gen.19346 risultano pignorati i seguenti beni immobili di proprietà per 1/1 intestati a:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX residente in Modena - via XXXXXXXXXXX

### 2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Proprietà di porzione di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posto in Modena, via Francesco Bianchi Ferrari, n.n. 29 e 31, costituita da appartamento (al civico 31) composto da:

#### Piano secondo:

- Soggiorno/Cucina - Disimpegno - Camera letto 1 - Camera letto 2 - Bagno - Balcone.

#### Piano terra:

- Cantina.

### 3. PROPRIETA'

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1.



#### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di MODENA

Immobile identificato al N.C.E.U. di Modena

Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 157 Particella 195 Subalterno 15

**Classamento:**

Rendita: Euro 232,41

Zona censuaria 2,

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani

**Indirizzo:** VIA FRANCESCO BIANCHI FERRARI n. 2-31 Piano S1 - 1

**Dati di superficie:** Totale: 70 mq. - Totale escluse aree scoperte: 70 mq.

#### 5. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'immobile pignorato corrisponde all'identificazione catastale ma risulta differente nella distribuzione dei vani interni dell'unità immobiliare; si segnala inoltre che, negli elaborati grafici delle planimetrie catastali e comunali disponibili, non risulta il balcone.

#### 6. PROVENIENZA DEL BENE

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del

22/11/2008 - XXXXXXXXXXXX Voltura

n.10292.1/2017 - Pratica n. MO0109786 in atti dal

23/11/2017.

#### 7. FORMALITA' IPOCATASTALI

Dalla certificazione notarile del Notaio ELENA CRICCHIO del 06 luglio 2023, si rileva quanto segue:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 20 aprile 2017 al n. part.1626 a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma - codice fiscale 00348170101.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 15 marzo 2021 al n. part. 1171 registro a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX, il XXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
- Pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 3 luglio 2023 al n. part. 14025 a favore di CONDOMINIO BIANCHI FERRARI 29-31, con sede in Modena - codice fiscale 94101480369.



## 8. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Modena si sono rilevati i seguenti atti abilitativi riguardanti l'immobile:

- Licenza Edilizia n. 555/1950 del 1 gennaio 1950.  
Nuova costruzione  
Costruzione di due fabbricati. Fabbricato:017436.

- Opere Interne in Sanatoria Art.48 n.11938/1986  
appartamento a nome di XXXXX XXXXXXXXXX.  
Opere Interne  
OPERE INTERNE IN SANATORIA ART.48. Fabbricato:017436.

- Cilas ordinaria n.4941/2022 del 4 novembre 2022.  
Manutenzione Straordinaria.  
CILAS SUPERBONUS 110% PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO  
E RIDUZIONE DELLA VULNERABILITA' SISMICA. Fabbricato:017436.

Dal confronto fra gli elaborati grafici dello stato di fatto legittimato (Opere Interne in Sanatoria Art.48 n.11938/1986) e lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo, risulta che l'appartamento non è conforme alla distribuzione interna dei vani e non risulta il balcone.

## 9. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'appartamento all'atto del sopralluogo risulta occupato da XXXXXXXXXX

## 10. DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento è posto (al civico 31) al secondo piano di un edificio condominiale posto in via Francesco Bianchi Ferrari, n.n. 29 e 31, a Modena; l'edificio è composto da tre piani e un piano terra destinato a cantine; verso il fronte strada il primo piano risulta rialzato e le cantine risultano semi-interrate.

L'edificio ha le facciate in muratura intonacata e tinteggiata; la copertura dell'edificio è a 4 falde inclinate. L'edificio è arretrato dal fronte strada con una fascia di verde condominiale. Sul retro c'è un'area cortiliva che da accesso ai garage situati in un altro corpo di fabbrica.

La scala condominiale ha le pedate e i pianerottoli rivestiti in mattonelle di cotto; il portoncino d'ingresso è di legno; non c'è l'ascensore.

L'appartamento al piano secondo è costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone; ingresso diretto dal soggiorno-cucina.

Cantina al piano terra.

Costituiscono principali finiture dell'appartamento:

- porte interne tamburate in legno e porta d'ingresso blindata;
- pavimenti di tutte le camere in ceramica;
- finestre in alluminio con vetri termopan;
- tapparelle in p.v.c.;
- bagni con pavimento e rivestimenti in ceramica;
- sanitari in ceramica bianca con rubinetterie in ottone cromato;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta in cucina;
- impianto elettrico sottotraccia con sufficienti punti luce e prese;

Cantina al piano terra:

- pavimento rivestito in mattonelle di cotto;
- finestra di legno con inferriata esterna;
- porta d'ingresso di legno;
- impianto elettrico con canaline esterne; sufficienti punti luce e prese;

Area cortiliva con ingresso carrabile/pedonale;

Recinzione metallica su muretto, con cancello carrabile/pedonale in ferro verniciato.

L'area cortiliva è formata da ghiaietto su sottofondo stabilizzato.

## 11. CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento al piano secondo	mq. 64,80
Balcone mq. 1,80 x 30%	mq. 0,54
Cantina al piano terra mq. 18,30 x 25%	<u>mq. 4,57</u>
	mq. 69,91
<b>Totale arrotondato</b>	<b>mq. 70,00</b>

## 12. STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di appartamento posto al piano secondo di edificio di civile abitazione situato in via Francesco Bianchi Ferrari, 31 a Modena. (intervento IACP della provincia di Modena del 1950).

Lo scrivente ha richiesto la "Verifica di vincoli patrimoniali/economici" al Comune di Modena – Servizio Patrimonio – Ufficio tecnico del Patrimonio del Comune di Modena – per ottenere la certificazione dell'appartamento oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Con risposta Prot.n. 384551 del 02/10/2024, l'appartamento risulta libero da vincoli patrimoniali del Comune di Modena.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, dello stato di conservazione buono, (**miglioramenti dovuti al Super Bonus 110%**), dell'andamento del mercato immobiliare locale e, adottando il criterio di stima diretto, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene, a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Si è provveduto alle seguenti riduzioni:

- Riduzione per costi di CILA a Sanatoria (compresa assenza del balcone)

Sanzione: €.1.000,00+Diritti di Segreteria: €.340,00.

Spese Professionisti per Cila a Sanatoria e aggiornamento catastale (da determinare).

- Riduzione percentuale del 5% del valore di mercato, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva.

L'immobile è sottoposto a pignoramento pro quota nella misura di 1/1.

Si procede alla stima per intero.

Appartamento e Cantina:

Piano 2° e Piano Terra mq. 70,00 x 1.800,00 Euro/mq. = 126.000,00 Euro

**Totale = 126.000,00 Euro**

Allegati:

- Copia progetto legittimato (Opere Interne in Sanatoria art.48 legge 47/85).
- Visure N.C.E.U. del Comune di Modena.
- Planimetrie catastali.
- Risposta del Comune di Modena -SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO- con lettera Prot.n. 384551 del 02/10/2024.
- Fotografie.

Modena, 03 ottobre 2024

IL C.T.U.

architetto Massimo De Gennaro

