

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

UDIENZA: 21/01/2025

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 304-2023**

RELAZIONE ESTIMATIVA

OGGETTO

un appartamento in condominio posto al piano secondo; una
cantina al piano interrato; un garage singolo al piano interrato.
Via Milazzo n. 117
Sassuolo (MO)

PROCEDENTE:

ESECUTATI:

ESPERTO (CTU)

ARCH. UMBERTO VANNI
Via Farini 32 – 41026 Pavullo n/F (MO)
Cod. fisc. VNN MRT 65B15 F205J
Cell 338/8792647

date sopralluogo e rilievo: 07/10/2024
data perizia: 13/11/2024

FORMAZIONE LOTTI:

unico lotto di stima

Prezzo base d'asta: 114.000 euro

RG. ESEC. 304-2023

PREMESSA

Introduzione

In data 13/06/2024 il GE del Tribunale di Modena, Dott. Umberto Ausiello, ha conferito allo scrivente Arch. Vanni Umberto, con studio in Pavullo n/F (Mo) - Via Farini 32, l'incarico per la redazione del presente documento, con giuramento prestato in data 24/06/2024.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **Sassuolo** (MO), l'Agenzia del Territorio di Modena (Catasto fabbricati e/o Terreni), IVG – Istituto Vendite Giudiziarie - (esistenza contratti di locazione), è in grado di redigere la presente relazione peritale.

E' stato nominato il Custode Giudiziario nella Figura dell' IVG, Istituto Vendite Giudiziarie, di Modena.

Lo Scrivente ha concordato direttamente con il Custode Giudiziario la data e le modalità di accesso e sopralluogo presso il compendio di stima.

Il sopralluogo ha avuto seguito in data 07/10/2024 alla presenza del IVG, Custode giudiziario nominato.

Nella valutazione del compendio immobiliare è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**. Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobile oggetto di procedura esecutiva. **Il valore è denunciato a corpo e non a misura.**

ASSUNZIONI/ CONDIZIONI LIMITANTI

- Non sono reperibili certificati di installazione impianto elettrico e idraulico
- Non è reperibile certificazione energetica.

LOTTO UNICO

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il controllo formale effettuato presso la cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito negativo; verificata l'avvenuta estinzione della procedura esecutiva RGE 839/2014 scaturente da precedente pignoramento sui medesimi immobili.
- Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, dei beni pignorati.
- Risulta la corrispondenza tra quanto indicato in mappa e quanto indicato in atti di pignoramento
- Risulta presente l'elaborato planimetrico.
- Risulta la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

Documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ.

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

In allegato si riporta relazione notarile ex art 567 Redatta dal Notaio Tiecco al 12/01/2024.

Ad integrazione di quanto sopra esposto, alla data del 13/11/2024, si riporta per l'intero compendio la seguente formalità:

ISCRIZIONE del 30/01/2024 - Registro Particolare 361 Registro Generale 2707

Pubblico ufficiale CAFFARRI MARCO Repertorio 24684/4308 del 28/01/2004

*IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 711 del 2004

Provenienza

La proprietà è persona giuridica.

Non risultano comproprietari al ventennio.

SEZ. II: QUESITI

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

Trattasi della piena proprietà: 1/1

Diritti reali pignorati

In riferimento al compendio di stima i diritti reali indicati in atto di provenienza (rogito Notaio Camocardi del 23/10/2013; rep. n. 1374/747) coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

Beni pignorati

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Sassuolo (MO)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. tot.	r. catastale
12	594	15	A/2	3	2,5 vani	54 mq	290,51 euro
12	597	33	C/2	11	2 mq	3 mq	5,78 euro
12	597	45	C/6	7	15 mq	18 mq	51,90 euro

Formazione compendio di stima; divisibilità

Lo scrivente propone un singolo lotto di vendita

Lotto di vendita: appartamento in condominio posto al piano secondo; una cantina al piano interrato; un garage singolo al piano interrato

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria/analitica) dei beni componenti il singolo lotto di vendita.

Ubicazione

Sassuolo (MO), via Milazzo 117. Catastralmente risulta via Ancora senza numero civico

Formazione lotto

Compendio formato da un appartamento in condominio posto al piano secondo, una cantina al piano interrato; un garage singolo al piano interrato.

Accesso

Appartamento: accesso a sinistra del vano scale condominiale.

Garage: accesso da area di manovra

Cantina: accesso da parti comuni

Pertinenze

L'identificativo catastale 12-594-15 individua graficamente ed identifica esclusivamente l'appartamento al piano secondo.

L'identificativo catastale 12-597-33 (indicato nel rogito di provenienza quale pertinenza dell'appartamento di cui l'identificativo 12-594-15) individua graficamente ed identifica esclusivamente la cantina posta al piano interrato.

L'identificativo catastale 12-597-45 (indicato nel rogito di provenienza quale pertinenza dell'appartamento di cui l'identificativo 12-594-15) individua graficamente ed identifica esclusivamente il garage posto al piano interrato.

Identificazione catastale

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Sassuolo (MO)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. tot.	r. catastale
12	594	15	A/2	3	2,5 vani	54 mq	290,51 euro
12	597	33	C/2	11	2 mq	3 mq	5,78 euro
12	597	45	C/6	7	15 mq	18 mq	51,90 euro

Si segnala una sostanziale corrispondenza catastale.

E' presente l'elaborato planimetrico.

Confini

Appartamento: sbalzo tre lati, parti comuni da un lato, sub 16, salvo altri

Cantina: contro terra un lato, sub 32-34, parti comuni, salvo altri.

Garage: contro terra un lato, area di manovra, sub 46-44, salvo altri.

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Fabbricato: discreto

Il fabbricato, è parte di un complesso residenziale composto da quattro edifici residenziali, (palazzine A-B-C-D) costruiti su due zone interrate comuni (interrato A-B e interrato B-C), due accessi carrabili e singoli accessi pedonali alle palazzine dalla comune area di parcheggio.

Il fabbricato condominiale denominato "palazzina B" presenta accesso pedonale principale da via Milazzo al civico 117; il pedonale confluisce sulla via Ancora con chiusura tramite cancelletto. si compone di una quindicina di alloggi distribuiti su quattro piani in elevazione, con autorimesse e cantine a piano interrato. L'intervento è della seconda metà degli anni 2000, iniziato nel 2005 e terminato nel 2008; la struttura portante degli edifici è in telaio di cemento armato con tamponamenti in muratura isolata e paramenti esterni in faccia vista, la copertura, piana, è con solaio latero-cementizio. Alle unità abitative di piano terra sono state abbinate le aree cortilive a giardino. Le zone di parcheggio sono fruibili da via Milazzo, collegate da percorso pedonale di accesso agli edifici. E' presente l'ascensore.

Appartamento: buono

L'appartamento è composto da pranzo-soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno e loggia. Le finiture interne dell'alloggio risultano ultimate con pavimenti e rivestimenti in ceramica, parquet nelle camere da letto, mattonelle in granito gres nella loggia, intonaci civile, finestre con telaio in legno e vetrocamera, tapparelle in pvc, porte tamburate in legno e porta di ingresso blindata. L'impiantistica dell'alloggio risulta completa; riscaldamento a caldaia autonoma e impianto a termosifoni, impianto idrico condominiale, impianto elettrico.

Cantina

La cantina è un piccolo locale con accesso dalla zona condominiale.

Garage

Autorimessa a piano interrato per un posto auto con pavimento in massetto di cemento e basculante in ferro.

Impianti

-elettrico: installazione anno costruzione fabbricato, maschere e prese in numero sufficiente.

-idraulico: installazione anno costruzione fabbricato;

Non sono reperibili la certificazione energetica ne le certificazioni d'installazione e corretto funzionamento impianti elettrico/idraulico.

Al momento del sopralluogo il riscaldamento non era in funzione.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

PSC: AC ambiti urbani consolidati; art 40-43

RUE: ambiti urbani consolidati AC-ACs

b- tessuti urbani dall'espansione anni '60-'70 a media e alta densità

c- tessuti di formazione recente, a media e alta densità

Titoli Edilizi

titolo	Protocollo	N	Data	note
PERMESSO di COSTRUIRE	29921/04	600/2004	05/08/2005	
DIA		238/2007	23/05/2007	Variante in corso d'opera
DIA	6540	2008/125	04/03/2008	Relativa alle opere di sistemazione esterna condominiale.

- Scheda e relazione tecnica illustrativa di asseverazione: pratica 238/07 deposito in data 4/07/2007

- Fine lavori DIA 2007/238 in data 28/11/2007 prot. 36650

- Istanza (prot. n. 648 del 10/01/2008) per il rilascio del certificato di agibilità.

- Richiesta di dichiarazione attestante il decorso del termine del procedimento di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; prot. 22356 del 01/07/2008

- Richiesta doc integrativa (certificato prevenzione incendi) prot. 25683 del 01/08/2008

- Deposito doc integrativa (certificato prevenzione incendi) prot. 25879 del 04/08/2008

Non risulta rilasciata dall'Organo Competente l'agibilità per il compendio in esame.

Esiste corrispondenza tra quanto raffigurato nei titoli regolarmente depositati e concessionati e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

Valutazione del valore di mercato dei beni

La valutazione, implementata per comparazione nell'ambito del medesimo segmento di mercato, sconta già nella fase di definizione del valore ordinario l'attuale grado di vetustà e le condizioni intrinseche legate al grado di manutenzione come effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo.

CONSISTENZA			
Di seguito uno specchio riassuntivo delle superfici reali (SEL*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (superficie commerciale)			
destinazione	coeff.	sup.	ragg
appartamento	100%	52	52
loggia	40%	5,4	2,16
cantina	10%	2,5	0,25
garage	50%	17,5	8,75
totale commerciale			63,16
* SEL = superficie esterna lorda.			
Le superfici sono calcolate nella seguente modalità:			
muri perimetrali = 1,			
muri di confine interni tra proprietà = 0,5,			
muri interni di confine con parti comuni = 0,8			
PROCEDIMENTO UTILIZZATO			
Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio valore di mercato in un procedimento di stima sintetico monoparametrico .			
Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva.			
a)	parametro tecnico di confronto: sup. commerciale =		63,16 mq
b) Il valore ordinario/mq (Vo/mq) viene calcolato con la seguente formula:			
$\text{Vo/mq} = \frac{\sum V_m}{\sum P_a}$			
$\sum V_m$ =	sommatoria dei prezzi effettivamente pagati recentemente per unità simili al nostro ubicati nella medesima zona e afferenti al medesimo segmento di mercato		
$\sum P_a$ =	sommatoria delle <u>superfici commerciali</u> dei beni di cui sopra		
L'indagine presso agenzie immobiliari e l'assunzioni di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa:			
(1)		€ 2.000,00 /mq	

Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale		
	Vo=	€ 126.320,00
Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni.		
1) Correzione valore ordinario (comodi/scomodi):		
-comodi: non sono presenti comodi rilevanti	€	-
-scomodi: non sono presenti scomodi rilevanti	€	-
2) Aggiunte/detrazioni:		
-aggiunte: non sono presenti aggiunte significative	€	-
-detrazioni - non sono presenti detrazioni significative		
VALORE DI MERCATO		
Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente stima è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni		
(2)	Vm=	€ 126.320,00
quota pignorata	1/1	€ 126.320,00
PREZZO BASE D'ASTA		
In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):	-10%	-€ 12.632,00
Prezzo a base d'asta =		€ 113.688,00
Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per eccesso è il seguente:		
Prezzo base d'asta		€ 114.000
* <i>abbattimento forfettario del valore del 10% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite</i>		

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

**QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico
descrittivo del lotto (all. A1)**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un compendio immobiliare a destinazione residenziale formato da un appartamento al piano secondo, una cantina al piano interrato, un garage al piano interrato.

Ubicazione: via Milazzo n. 117, Sassuolo

Appartamento: sbalzo tre lati, parti comuni da un lato, sub 16, salvo altri

Cantina: contro terra un lato, sub 32-34, parti comuni, salvo altri.

Garage: contro terra un lato, area di manovra, sub 46-44, salvo altri.

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Il compendio pignorato è riportato nel C.F. del **Comune di Sassuolo**

al foglio 12, p.lla 594, sub 15

al foglio 12, p.lla 597, sub 33

al foglio 12, p.lla 597, sub 45

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il descritto stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo depositato.

Costruzione post 01/09/1967.

Prezzo base: 114.000 euro

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

1 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'intero compendio risultava libero da cose e persone.

In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e con l'agenzia delle entrate ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima dell'aggiudicazione, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'esistenza di contratti opponibili alla procedura.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Millesimi di proprietà 11,63/1000

Le spese condominiali medie annuo, in riferimento al compendio in oggetto, sono calcolate sulla base di circa 639.72 euro/anno.

L'amministratore comunica, in relazione alla proprietà pignorata, un debito pregresso nei confronti del condominio pari a circa 15.197,71 euro.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di formulare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese che, alla data di aggiudicazione possano essere portate a carico dell'aggiudicatario.

5 CANONE DI LOCAZIONE

Il fabbricato risulta non locato.

Prezzo base d'asta: 114.000 euro

Perito Estimatore
Arch. Umberto Vanni