

***ALLEGATO A:***  
**ESTRATTO SINTETICO RIASSUNTIVO**

*LOTTO "A"*

Esecuzione Immobiliare n. **93/2021** rge

**FABIO SENTIMENTI**  
**Geometra**

---

via Emilia Est 985 - Modena  
tel. 059 362201  
e-mail. [geometrasentimenti@gmail.com](mailto:geometrasentimenti@gmail.com)  
pec. [fabio.sentimenti@geopec.it](mailto:fabio.sentimenti@geopec.it)



## ALLEGATO A

### TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. **93/2021** rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

#### **LOTTO A:**

**INTERA PROPRIETÀ** riguardante porzioni immobiliari ad uso abitazione civile a piano terzo e cantina a piano interrato, all'interno di fabbricato condominiale, poste a Sassuolo (MO), via Papa Giovanni XXIII n.6.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO):

- Foglio 28, particella 164, sub. 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, via Papa Giovanni XXIII n.6, piano S1-3 - rendita catastale euro 522,91.

intestate a: XXXXXXXXXXXX.

#### **PROVENIENZA:**

Quella indicata nella relazione notarile allegata agli atti.



## **PATTI E SERVITÙ:**

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nell'atto di provenienza.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Sassuolo, in Via Papa Giovanni XXIII n.6.

Il fabbricato è collocato in angolo tra Via Ciro Menotti e via Papa Giovanni XXIII, sul perimetro del centro storico cittadino, è stato edificato negli anni Sessanta; l'accesso principale al condominio è il vano scala condominiale, direttamente accessibile dal marciapiede fronte strada, sul retro è presente una modesta area cortiliva comune.

Il fabbricato, ha struttura portante in cemento armato, strutture orizzontali latero cementizie, copertura in latero cemento con sovrastante impermeabilizzazione in guaina ceramica, le facciate sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico.

L'accesso all'atrio e al vano scala condominiale avviene da Via Papa Giovanni XXIII mediante portone in metallo e vetro; le pavimentazioni dell'ingresso e delle scale sono marmo, le pareti dell'ingresso sono rivestite in ceramica e tinteggiate nel vano scala, è presente l'ascensore condominiale.

Al piano sesto sottotetto sono presenti un disimpegno/stenditoio, corridoi e un terrazzo facenti parte degli spazi comuni. Sul terrazzo è



installata una Stazione Radio Base per reti mobili di comunicazione elettroniche.

Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione considerata l'epoca di costruzione; emergono localizzati interventi di ordinaria manutenzione alle parti comuni. Le finiture nel complesso risalgono all'epoca di costruzione, metà anni '60.

**a) Cantina, sub. 12.**

La cantina di pertinenza, posta a piano interrato, è accessibile dal corridoio comune mediante porta in pannelli in legno. Il locale ha la pavimentazione in ceramica, impianto elettrico essenziale, le pareti sono intonacate. Sono presenti macchie di umidità sulle pareti in prossimità della bocca di lupo.

Le dimensioni planimetriche interne legittimate sono di circa 2,90 ml. di lunghezza e 2,00 ml. di larghezza, È stata tuttavia abusivamente demolita la parete sul fondo del locale, in prossimità del pilastro, accorpendo di fatto l'intercapedine della bocca di lupo; tale parete dovrà essere oggetto di ripristino.

L'altezza interna rilevata è pari a 3,10 ml. in difformità con l'altezza presente sulla planimetria catastale pari a di 2,20 ml.

**b) Abitazione, sub. 12.**

L'appartamento in oggetto è posto al piano terzo del fabbricato ed è così composto: corridoio/disimpegno, soggiorno/pranzo, 2 camere da letto, cucina, bagno, balcone.



Sono presenti difformità interne successivamente descritte, regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

L'altezza interna dell'abitazione è di 2,95 ml.

Nel dettaglio si notano le seguenti caratteristiche:

- Porta di ingresso a piano terzo a doppia anta in legno tamburato di tipo non blindato;
- Pareti intonacate;
- Soffitti intonacati;
- Pavimenti in marmette di graniglia in marmo/cemento nei locali principali e corridoio;
- Pavimento in laminato sovrapposto al pavimento esistente nel locale cucina;
- Pavimento in ceramica bicottura nel bagno;
- Rivestimenti in bicottura ceramica;
- Infissi in legno verniciati colore bianco con vetro singolo e tapparelle esterne in legno;
- Porte interne in legno verniciate colore bianco con specchiature in vetro o a specchiatura cieca;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Balcone con pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- Impianto autonomo per la produzione di riscaldamento e acqua



calda sanitaria con caldaia murale a gas posta all'interno del bagno ed elementi radianti in ghisa;

- Impianto citofonico tradizionale.

Nel complesso lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto risulta scarso, le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato salvo piccole opere di manutenzione.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Abitazione 100%
- Balcone 30%
- Cantina 25%

<i>Abitazione:</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>87,41 mq</i>
<i>Balcone:</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>1,06 mq</i>
<i>Cantina:</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>1,58 mq</i>
<u><i>Totale:</i></u>	<u><i>superficie commerciale</i></u>	<u><i>90,05 mq</i></u>

#### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA:**

La costruzione dell'immobile è riconducibile all'epoca ante 1967, in seguito alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Sassuolo (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia prot. n. 9141, pratica n. 278 rilasciata il 19/10/1963, per la costruzione di fabbricato a civile abitazione.
- Domanda di Abitabilità presentata il 27/11/1964 e rilasciata il



18/12/1964.

- Autorizzazione Edilizia prot. 3477, pratica 134A del 23/05/2000 per ripristino soletta balconi.
- Pratica edilizia SCIA prot. 586/2018 presentata in data 10/10/2018 per l'installazione sul terrazzo condominiale di nuova Stazione Radio Base per reti di comunicazione elettroniche.

### **DIFFORMITÀ RISCONTRATE:**

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato le seguenti difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi legittimati e la planimetria catastale:

- L'abitazione è stata oggetto di adeguamento funzionale in assenza di titolo abilitativo in quanto una camera è stata destinata a cucina e il precedente locale cucina è stato convertito in camera (all'interno della quale è ancora presente il vecchio rivestimento ceramico alle pareti);
- La porta dell'attuale cucina risulta spostata di circa 1 ml. verso il bagno;
- La tramezza tra le due camere da letto risulta traslata di circa 20 cm rispetto ai pilastri e parzialmente demolita e sostituita da un armadio;
- Nella camera da letto il pilastro adiacente alla parete di confine risulta traslato;
- Nel locale cantina è stata demolita la parete sul fondo del locale, in



prossimità del pilastro, accorpendo di fatto l'intercapedine della bocca di lupo; tale parete dovrà essere oggetto di ripristino. L'altezza interna rilevata è pari a 3,10 ml. in difformità con l'altezza riportata nella planimetria catastale di 2,20 ml.

Queste difformità andranno regolarizzate a cura dell'aggiudicatario, mediante la messa in pristino, la presentazione di pratica edilizia in sanatoria oltre all'aggiornamento della planimetria catastale.

Le spese e oneri relativi vengono sommariamente calcolate in complessivi Euro 4.000,00.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto risultava occupata da soggetto in possesso di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 12/09/2012, per la durata di 3 anni da 01/08/2012 al 31/07/2015 e prorogato di diritto per altri 2 anni; alla scadenza della proroga è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. La prossima scadenza quinquennale è il 31/07/2027.

La vendita dei beni interverrà in regime di imposta di registro.

**ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Quelle descritte nel Certificato Notarile in Atti.

**ESISTENZA DI FORMALITÀ E DI ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI:**



L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato il saldo delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

**VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO:**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

**IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:**

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato gli importi delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

**CANONE DI LOCAZIONE:**

In relazione a ubicazione, consistenza e in seguito alla consultazione del Valore di Locazione Medio indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, si quantifica l'indennità occupazionale in euro 490,00 mensili.

**STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:**

Sub. 12 - Abitazione e cantina - piano S1-3



Circa 90,05 mq. x € 900,00/mq. = € 81.045,00

A detrarre spese tecniche per la messa in pristino, spese di sanatoria,  
oltre all'aggiornamento della planimetria catastale.

€ 81.045,00 - € 4.000,00 = € 77.045,00

Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della  
garanzia per vizi del bene venduto:

€ 77.045,00 - 10% = € 69.340,50

Sommano € 69.340,50

**Arrotondato a € 69.000,00**

**(Euro SESSANTANOVEMILA/00)**

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 20 febbraio 2023.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

