

Tribunale ordinario di Modena

Sezione Terza

Ufficio Esecuzioni Immobiliari: RGE 323/2022

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Roberta Vaccaro

PERIZIA DI STIMA

Nel corso dell'udienza del 27 settembre 2023 il Giudice nominava lo scrivente Efrem Fornero, Ingegnere, perito estimatore dei beni immobili appartenenti alla presente procedura esecutiva.

Eseguiti gli opportuni controlli e sopralluoghi, visionata l'unità immobiliare oggetto di atto di pignoramento sita in Sassuolo (MO), via Adda civ. n. 71, lo scrivente si poneva in condizione di esperire l'incarico affidato, approntando la Relazione di stima nei contenuti e modi nel seguito riportati, in risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

Sezione I: Controllo Preliminare attinente la nota di

trascrizione del pignoramento

████████████████████ con sede legale in Roma, via Piemonte n. 38, iscritta al n. 35412,6 dell'Elenco delle Società veicolo di



Cartolarizzazione tenuto dalla Banca d'Italia al n. 35412.6, rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ elettivamente domiciliata presso il suo studio in Modena, corso Canalgrande n. 5 dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili così descritti:

*“- unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Sassuolo (MO), loc. Mezzavia, via Adda n. 71, consistenti in un ufficio, con servizio al piano primo
con annessa un'autorimessa al piano seminterrato; il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Sassuolo al foglio 31, mapp. 110, con i seguenti dati:
– sub 16 piano 1° cat. A/10 cl. 2, vani 3,5 R.C. 930,31
– sub 109, piano S1 cat. C/6 cl. 6 mq 13 RC 38,27”*

Tale atto di pignoramento del 17-11-2022, repertorio n. 7347/2022, veniva trascritto in Modena in data 2 gennaio 2023 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Modena a favore di ██████████

NOTA

Il Giudice dell'Esecuzione, constatato che il subalterno 109 del foglio 31, mappale 110 del Comune Censuario di Sassuolo, categoria A/2, classe 2, di vani 5,5, superficie 114 m², apparteneva ad altra proprietà, limitava l'atto di pignoramento, al solo subalterno sub 16 piano 1° cat. A/10, cl. 2, vani 3,5, RC 930,91, mapp. 110, foglio 31



del Comune censuario di Sassuolo.

Anteriormente al ventennio precedente la nota di trascrizione del pignoramento (17 novembre 2022), non esistono trascrizioni di altri pignoramenti.

Identificazione catastale

L'accesso telematico effettuato in data 17.11.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale-Territorio, Comune di Sassuolo, Catasto Fabbricati, visura attuale per soggetto, ha evidenziato che alla società esecutata è intestato il bene immobile per l'intero 1/1 censito come segue:

foglio	part.lla	sub	cat.	vani	sup.	rendita	indirizzo
31	110	16	A/10	3,5	94 m ²	€ 930,91	v.le Ticino piano 1°

Partita 1011301

Si allega:

- scheda planimetrica a firma geom. [REDACTED] del 27.11.1981 t. n. 2673, ove è evidenziato l'ufficio sub 16
- elaborato planimetrico
- elenco dei subalterni assegnati
- certificato catastale
- estratto di mappa, scala originale 1:1000

Provenienza



L'immobile è pervenuto alla persona esecutata con Atto di acquisto del 07 gennaio 2002 a ministero Dott. Mauro Smeraldi Notaio in Vignola (MO), rep. n. 77594, trascritto in Modena il 18 gennaio 2002 ai numeri n. 1642 e n. 1144 presso Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Conclusione

Il bene immobile oggetto della presente procedura appartiene, a parere dello scrivente, ai beni nella titolarità dell'esecutata

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile (foglio 31 Comune di Sassuolo, mappale 110, subalterno 16) è gravato da seguenti oneri pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia del credito (mutuo fondiario) giusta iscrizione del 7 luglio 2006 al n. 6541 del Registro Particolare, per Atto del 08 giugno 2006 a Ministero Dott. Giulia D'Avolio notaio in Scandiano (RE) rep. n. 25965/4673, a favore di [REDACTED] con sede in Mantova, corso Vittorio Emanuele civ. n. 30;
- iscrizione di ipoteca della riscossione n. 5648/955 del 10 marzo 2017 a favore di [REDACTED] con sede in Roma ed elezione di domicilio ipotecario in Reggio Emilia, via Fratelli Manfredi civ. n. 6;
- trascrizione del 02 gennaio 2023, nn. 2/1 di verbale di pignoramento immobiliare, a mezzo ufficiale giudiziario del Tribunale di Modena del 17 novembre 2022, rep. 7347/2022, a



favore di [REDACTED] con sede in Roma

QUESITO N. 1: Identificazione dei diritti reali dei beni

oggetto del pignoramento

La società esecutata, dall'esame dell'atto di compravendita del 07 gennaio 2022, rep. n. 77594 a ministero Dott. Mauro Smeraldi notaio in Vignola (MO), si può affermare sia pervenuta alla piena proprietà 1/1 dell'immobile appartenente alla presente procedura esecutiva.

QUESITO N. 2: Descrizione del bene immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, è parte di fabbricato di ampie dimensioni costruito nei primi anni 80, destinato a servizi di carattere commerciale e ad uffici, ubicato nella prima periferia cittadina in fregio alla tangenziale sud di Sassuolo, in area ad elevata urbanizzazione anche residenziale, completa di tutti i servizi primari e secondari.

Le principali caratteristiche dell'ampio e consistente fabbricato di cui questa unità immobiliare fa parte, possono essere sinteticamente così indicati:

- struttura portante verticale realizzata con pilastri in cemento armato su plinti di fondazione e travi orizzontali in cemento armato
- solai in latero-cemento



- tamponamenti perimetrali in laterizio forato
- intonaco civile esterno ed interno tinteggiato a due mani
- pavimenti in ceramica decorata in doppia cottura: servizi igienici in vetro-china con rubinetteria in acciaio inox
- allacciamento all'acquedotto civico, alla rete di distribuzione gas di città, alla rete elettrica e telefonica
- porta di accesso principale in acciaio anodizzato e doppi vetri
- porta di accesso all'unità abitativa in legno verniciato.

Come ben mostrano le fotografie e la scheda planimetrica, l'ufficio è praticamente composto da un solo vano di mq 79,5 c.a. ora adibito a laboratorio per la creazione di modelli per l'industria tessile oltre a disimpegno e servizio igienico di mq 7,5.

Il piano di calpestio, tolti i muri interni relativi alla metà della tramezza di separazione dall'ufficio adiacente e dal corridoio del ripostiglio e dei servizi igienici, è di circa 86 m²: l'altezza interna è di 2,80 mt

A lato nord confina con area cortiliva, a lato sud con corridoio comune e pianerottolo vano scale ed uscita ascensore.

Nota: La conformazione del laboratorio corrisponde ai dati di progetto, pertanto non è necessaria la presentazione di pratiche in sanatoria al competente Comune.

Dettagli attinenti le caratteristiche costruttive dell'unità



immobiliare:

- le finestre perimetrali sono realizzate in acciaio anodizzato verniciato e dotate di vetri doppi
- le porte interne, ripostiglio-servizi igienici sono in legno tamburato verniciato
- pavimentazione in ceramica realizzata in seconda cottura con smaltatura, rivestimento (wc) in piastrelle smaltate in bicottura
- dotazione di citofono con apertura a pulsante della porta di accesso centrale.

Le fotografie allegate evidenziano gli aspetti estetici delle caratteristiche costruttive del bene che appare in uno stato di conservazione mediocre per assenza di manutenzione.

QUESITO 2.1: Regime Urbanistico Edilizio

Dai controlli e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo in data 14 novembre 2023, si è potuto constatare che la costruzione ad indirizzo commerciale (supermercato), residenziale, e con uso di uffici è stata accompagnata dalle seguenti attestazioni di carattere amministrativo:

- concessione edilizia n. 93 prot. n. 1042, pratica n. 220 del 17 aprile 1979 rilasciata al sig. [REDACTED]
[REDACTED] sull'area allibrata ai mappali 803-



804-805-808-809 del foglio 24 e 28 del Comune di Sassuolo, via Circondariale – SS 467

La concessione veniva rilasciata per questa destinazione d'uso:

- al piano seminterrato: autorimessa, magazzini e servizi;
- al piano rialzato: negozi;
- al primo piano: uffici e mini appartamenti;
- al piano secondo: uffici ed appartamenti residenziali;
- ai piano 3°-4°-5°: appartamenti residenziali.

Il tempo dell'esecuzione dell'opera veniva fissato in mesi n. 36 (trentasei) dalla data di rilascio della concessione

- In data 12 dicembre 1980, veniva rilasciata all'Impresa [REDACTED] Concessione n. 318, prot. N. 3998, pratica 125, per variante e parziale cambio di destinazione d'uso da residenza ad uffici, secondo gli elaborati progettuali redatti dall'Ing. [REDACTED] ai sensi dell'art. 10 della Legge 28/1/77, con la prescrizione che i lavori avrebbero dovuto incominciare entro mesi 6 ed ultimati, in modo da rendere l'opera abitabile od agibile entro il 17 aprile 1983.
- In data 23 marzo 1982 viene rilasciata Autorizzazione di agibilità all'Impresa [REDACTED] del fabbricato sito in Sassuolo, via Adda n. 4/8, loc. Mezzavia per n. 63 vani utili e n. 113 vani accessori:
 - Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale del 14/1/82
 - Vista la relazione dell'Ufficio Sanitario del 24/2/82



- Visto il certificate di collaudo a norma dell'art. 8 della legge 5/11/1971 n. 1086
- Accertato che i lavori sono stati eseguiti in conformità alla Concessione Edilizia n. 93 del 17/4/79 e n. 313 del 12/12/1980.

Questa autorizzazione è rilasciata per la torre, a sud, destinata ad uffici, cioè per la parte di fabbricato ad uso commerciale, ed uffici, sito in vi Adda n. 4 e n. 8, denominato Torresud di cui fa parte l'unità immobiliare della procedura

Valutazione del valore di mercato del bene:

Si tratta di un bene facente parte di un ampio complesso, in parte commerciale (supermercato al piano terreno), in parte residenziale, in parte destinato ad uffici, dotato di parcheggio esterno che si estende sino alla via Adda. La zona servita dagli ampi viali della circonvallazione sud è stata completamente urbanizzata da oltre un decennio, con tutti i servizi accessori.

L'ufficio in oggetto, utilizzato come laboratorio per lo studio di modelli per il settore tessile, presenta uno stato di conservazione mediocre, risentendo della data di costruzione (primi anni 80) e dell'assenza di opere edili finalizzate alla manutenzione ordinaria. Comunque ha un'ubicazione tale da costituire un bene ancora appetibile anche per il prezzo molto al di sotto di quello richiesto per i palazzi attigui più recenti e lussuosi.

Facendo riferimento alla pubblicazione della Camera di Commercio



di Modena, alle più recenti vendite seguite dall'Istituto Vendite Giudiziarie ed in particolare alla vendita di una unità immobiliare del medesimo piano e corridoio nel medesimo luogo dunque e stato di conservazione simile, si ritiene che il più probabile valore di mercato, realizzabile, sia dell'ordine dei 750,00 €/mq.

Pertanto il valore del lotto può essere indicato come segue:

- Su: superficie utile: 86,0 mq
- Sc: superficie commerciale: 94,0 mq
- Sm: stato manutentivo: mediocre
- Vmq: valore al metro quadro: 750,00 €/mq
- K1: coefficiente di differenziazione: 0,85

Valore di stima: $V_s = S_c \cdot V_{mq} \cdot K = € 59.925,00$

Rg: riduzione per mancanza di garanzia del bene: 5%

- Ru: oneri di regolarizzazione urbanistica: € 0,00

Applicando le penalizzazioni sopracitate, la formula finale per la definizione del valore di stima del bene sarà la seguente:

Stima finale dell'unità immobiliare:

$V \cdot V_s (100\% - s_m) \cdot R_g = € 54.082,31.=$

e per arrotondamento

€ 54.000,00

(diconsi euro cinquantaquattromila/zerozero)

Spese condominiali



Inviata dalla [REDACTED] via Adda n. 73/B.

Si rileva che il locatario [REDACTED] ha versato per la gestione ordinaria 01/10/2022 – 30/09/2023, la somma di € 640,80 su € 854,80, con un debito di € 213,40.

Si allega l'estratto conto.

Riguardo invece la società esecutata, ha versato € 475,13 su un totale generale di € 688,13 con un debito di € 213,00.

Si allega l'estratto conto

Pertanto il debito complessivo è di € 426,40.

Stato di possesso del bene

Esiste contratto di locazione del 23 settembre 2016 per anni 6+6 annuali di € 4.200,00 tra la società esecutata e la [REDACTED]

[REDACTED] per locale ad uso ufficio, posto in Sassuolo, via Adda n. 71/A, piano primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 31, map. 110, sub. 16, R.C. € 930,91, cat. A/10 (si allega il contratto)

Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, servizio telematico Entrate

Si allega documentazione di riferimento

Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico affidato.

il Perito Estimatore

Ing. Efrem Fornero



Modena, 05 febbraio 2024

