TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

SEZIONE III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 114/2025 DEL R.G.E.

G.E. DOTT.AUSIELLO UMBERTO

CTU GEOM. PAOLO GIANNINI

PROMOSSA DA

FINN SPV S.r.l.

Codice fiscale: 12244340969

via Vittorio Betteloni n. 2

20131 – Milano (MI)

contro

XXXXXX XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Via XXXXXX xx XXXXX n. xx - int x

xxxxx xxxxxxxxxxx (XX)

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

SOMMARIO

PREMESSE 3

1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO 3

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI 3

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE 4

4. CONFINI 5

5. PROPRIETA' 5

6. PARTI COMUNI E SERVITU' 5

7. REGIME FISCALE 5

8. PROVENIENZA DEL BENE 6

9. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 6

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 7

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA 8

12. VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI 10

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE 10

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA ED ANALITICA) 11

14.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA 11

14.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO 11

14.3 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO 11

14.4 CONSISTENZE 12

15. CONSISTENZA COMMERCIALE 12

16. STIMA DEI BENI 12

16.1 FONTI 13

16.2 FATTORI DI DEPREZZAMENTO STRAORDINARIO 14

16.3 VALUTAZIONE E PREZZO BASE 14

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Giannini Paolo, con studio in Via di Ricorboli, 6R - 50126 - Firenze (FI), e-mail geom.giannini@gmail.com, PEC paolo.giannini@geopec.it, Tel. 055318998, Fax 055 9029915, iscritto all'Albo dei Geometri di Firenze al numero 4545/13, essendo stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Ausiello Umberto nella causa in epigrafe, quale esperto estimatore ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c., prestato giuramento di rito in via telematica in data 10/04/2026, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- Richiesta di accesso atti SUE del Comune di Sassuolo (MO) del 13/04/2026 Protocollo n.0016717/2026;
- Visure catastali ed estrazione planimetrie presso il Catasto Fabbricati del comune di Sassuolo (MO) del 10/04/2026
- Ispezioni ipotecarie del 26/08/2026
- Sopralluogo presso i beni del 29/07/2026.

***

Dal controllo preliminare eseguito si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

***

Per la presente procedura esecutiva che interessa il bene oggetto di pignoramento ubicati nel comune di Sassuolo (MO), via Adda n. 77, meglio individuato al N.C.E.E.U. del predetto comune come segue:

- *foglio 31, particella 110, subalterno 76, p. 4, cat. A/2, cl. 2, vani 1,5, sup. cat. tot. mq.34, tot. escl. aree scop. mq.32 R.C. Euro 147,19, appartamento*

lo scrivente propone la vendita in un lotto unico.

1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento Repertorio 4219 del 05 giugno 2025 trascritto a Modena il 17 iugno 2025 Registro Particolare n. 13468 Registro Generale n. 18/502, è stata pignorata la piena proprietà del seguente bene immobiliare, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO):

- *foglio 31, particella 110, subalterno 76, p.4, cat. A/2, vani 1,5, R.C. Euro 147,19*

di piena ed esclusiva proprietà per l'intero (quota 1/1) in regime di separazione dei beni del sig. XXXXXXX XXXXXXXXX.

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce una porzione del complesso edilizio denominato "Direzionale Mezzavia", comprendente appartamenti, negozi e uffici, posto in Sassuolo, località Mezzavia. L'unità fa parte del "Residence Due di Fiori", Torre Nord, scala D, con accesso da Via Adda n. 77/D.

Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano quarto, composto da ingresso, locale principale con angolo cottura, bagno e balcone.

Attualmente, l'immobile è nella disponibilità del Comando dei Vigili Urbani del Municipio di Sassuolo, in quanto l'intero stabile del civico 77 risulta inagibile per motivi igienici e di ordine pubblico. Inoltre, la società erogatrice di energia elettrica, acqua e gas ha segnalato problemi di morosità. Questa situazione è stata causata da un'Ordinanza Sindacale N. 90/10 del 23 marzo 2010.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del detto Comune di Sassuolo (MO), l'unità come sopra descritta risulta rappresentata e censita nel foglio di mappa 31, particella 110, subalterno 76, p. 4, cat. A/2, cl. 2, vani 1,5, sup. cat. tot. mq. 34, tot. escl. Aree scop. mq. 32 R.C. Euro 147,19, appartamento.

Bene intestato a:

- XXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXX (XXXXXXXX) il XX XXXXXXXX XXXX, codice fiscale XXX XXXX XXXXX XXXXX, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà, in regime di separazione dei beni[1].

Identificativo	Dato catastale
Comune catastale	Sassuolo (MO)
Foglio / particella / subalterno	31 / 110 / 76
Indirizzo e piano	Via Adda n. 77 - piano 4
Categoria / classe	A/2 / 2
Consistenza	1,5 vani
Superficie catastale	Totale 34 m²; escluse aree scoperte 32 m²
Rendita catastale	€ 147,19

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali, lo scrivente ha proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale depositata agli atti, relativa all'unità immobiliare censita al foglio 31, particella 110, subalterno 76.

[1] *Nell'atto di compravendita a rogito Notaio xxxxxx xxxxxi di xxxxxx in data **15/06/2007** - repertorio n.45025 fascicolo n. 5388, debitamente registrato a Modena il giorno 19/06/2007 n.9264 Serie 1T, risulta che l'esecutato dichiara di non essere coniugato.*
*Dal certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia, l'esecutato risulta invece coniugato con xxxxxxxxxx xxxxx a xxxx (xxxxxxxx) il xx**/xx/xxxx**. Non è stato reperito il certificato o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato. Pertanto, pur risultando dal certificato contestuale il matrimonio con xx xxxxxx xxxx, celebrato a xxxx (xxxxxxx) il x xxxxxxx xxxx, non è stato possibile accertare documentalmente il regime patrimoniale dei coniugi né l'eventuale esistenza di convenzioni matrimoniali. L'immobile risulta comunque formalmente intestato ad xxxxxx xxxxxxxx per la quota di 1/1, fatte salve diverse e documentate risultanze.*

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

Dal predetto confronto non risultano, per quanto verificabile, difformità catastali apprezzabili rispetto alla rappresentazione in atti.

4. CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva confina, per più lati, con unità immobiliari di proprietà di terzi, prop. XXXXXXXX XXXX, prop. XXXXXXX XXXXXXXX – XXXXXX XXXXXX, e con corridoio/parti comuni della scala D; sul lato del balcone prospetta verso l'esterno, salvo più esatti confini e risultanze catastali.

5. PROPRIETA'

XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX (XXXXXXXX) il XX XXXXXX XXXX, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà[2].

6. PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano inseriti in contesto condominiale e risultano avere parti comuni; sono dunque compresi nella vendita i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni del complesso, secondo i titoli di provenienza, il regolamento condominiale e gli artt. 1117 e seguenti c.c.
Restano altresì comprese le eventuali servitù attive e passive inerenti all'unità immobiliare, purché costituite o richiamate nei titoli di provenienza e nelle formalità trascritte.
Il locale destinato a cabina ENEL, posto al piano seminterrato, risulta escluso dalle parti condominiali, secondo quanto espressamente riportato nell'atto di provenienza, ferme restando le servitù necessarie all'accesso, alla manutenzione e all'esercizio dell'impianto.

7. REGIME FISCALE

Dal 1° gennaio 2014 sono entrate in vigore le nuove disposizioni riguardanti la tassazione indiretta (imposta di registro e imposte ipocatastali) nel trasferimento degli immobili. Le modifiche introdotte con decorrenza dal prossimo 1° gennaio 2014 sono le seguenti:

• l'imposta di registro per sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà di beni immobili in genere e sugli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, diventa unica per tutte le fattispecie immobiliari e viene fissata al 9%.

• l'aliquota sugli acquisti di immobili abitativi «prima casa» passa dal 3% al 2%;

• l'imposta proporzionale dovuta secondo le precedenti misure non può comunque mai essere inferiore ad € 1.000;

---

[2] *Nell'atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXX XXXXX di Modena in data **15/06/2007** - repertorio n.45025 fascicolo n. 5388, debitamente registrato a Modena il giorno 19/06/2007 n.9264 Serie 1T, risulta che l'esecutato dichiara di non essere coniugato.*
*Dal certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia, l'esecutato risulta invece coniugato con XX XXXXXX XXXX a XXXX (xxxxxxx) il **xx/xx/xxxx**. Non è stato reperito il certificato o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato. Pertanto, pur risultando dal certificato contestuale il matrimonio con XX XXXXX XXXX, celebrato a xxxx (xxxxxxxx) il x xxxxxxx xxxx, non è stato possibile accertare documentalmente il regime patrimoniale dei coniugi né l'eventuale esistenza di convenzioni matrimoniali. L'immobile risulta comunque formalmente intestato ad xxxxxx xxxxxxxxx per la quota di 1/1, fatte salve diverse e documentate risultanze.*

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

• in relazione a tali atti (ossia quelli soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale) viene introdotta una misura ridotta (e fissa) di € 50 delle imposte ipocatastali (in precedenza erano proporzionali, complessivamente nella misura del 3%);

• è stabilita l'esenzione dall'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni);

• viene disposto un aumento dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali dovute in misura fissa, da € 168 a € 200.

Anche per gli altri immobili, diversi dall'abitazione principale, vi è stata una riduzione visto che il prelievo complessivo passa dal 10% (7% di imposta di registro + 3% di ipocatastali proporzionali) al 9% di registro, a cui aggiungere € 100 complessive di ipocatastali.
Tali riduzioni non vanno evidentemente da impattare sulle cessioni di immobili assoggettate ad Iva, salvo per il fatto che per tali atti l'imposta di registro, dovuta in misura fissa, viene innalzata da € 168 ad € 200.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRETTE
PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI

A) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI:

1) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato

- Imposta di registro:	2 % (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diverso dalla prima casa), venduto da privato

- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

8. PROVENIENZA DEL BENE

L'unità è pervenuta ad XXXXXX XXXXXXXX dal sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX xxxxx xxxx, con atto pubblico di compravendita a rogito Notaio xxxxxx xxxxx di Modena del 15 giugno 2007, rep. n. 45.025, fasc. n. 5.388, registrato a Modena il 19 giugno 2007 al n. 9.264, Serie 1T, e trascritto a Modena il 20 giugno 2007 al Registro Particolare n. 13.172.
A XXXXXXXXX XXXXXXXX il bene era pervenuto, in epoca anteriore al ventennio, dai coniugi XXXXXXXX xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxx il xx xxxxxxxxx xxxx, e XXXXXX Xxxx Xxxxx, nata a Xxxxxx il XX xxxxxxx xxxx, con atto di compravendita a rogito Notaio xxxxx xxxxxxxxx di Modena del 28 giugno 2001, rep. n. 8.911, fasc. n. 2.367, registrato a Modena il 16 luglio 2001 al n. 4.583 e trascritto a Modena il 17 luglio 2001 al Registro Particolare n. 12.542.

9. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

Con riferimento alle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita, con riferimento a:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Non sono emersi formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita.

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Per quel che concerne l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, a tutto il **26 agosto 2026** si rilevano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 130.800,00 (centotrentamilaottocento/00) di cui Euro 87.200,00 (ottantasettemiladuecento/00) in linea capitale, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna (codice fiscale 12931320159) e contro il xxxxxx XXXXXX Xxxxxxxx (Xxxxxxxx xx xxxxxxx xxxx - codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX), in ordine ad atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Xxxxxx Xxxxx di Modena in data 15 giugno 2007 - repertorio n. 45.026 fascicolo n. 5.389, formalità iscritta a Modena il giorno 20 giugno 2007 Registro Particolare n. 5.879.
  Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio presso la propria Agenzia di San Giovanni in Persiceto - Corso Italia n. 50;
- pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (codice fiscale 00348170101) e contro il xxxxxx XXXXXX Xxxxxxxx (Xxxxxxxx xx xxxxxxx xxxx - codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX), giusto verbale notificato in data 12 agosto 2012 Cron. 889, formalità trascritta a Modena il giorno 19 settembre 2012 Registro Particolare n. 14.936 Registro Generale n. 20.694;
- pignoramento immobiliare a favore di FINN SPV S.R.L. con sede in Milano (codice fiscale 12244340969) e contro il Signor xxxxxx XXXXXX Xxxxxxxx (Xxxxxxxx xx xxxxxxx xxxx - codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX), giusto verbale notificato in data 5 giugno 2025 Cron. 4219, formalità trascritta a Modena il giorno 17 giugno 2025 Registro Particolare n. 13.468 Registro Generale n. 18.502

Formalità	Dati essenziali
Ipoteca volontaria	€ 130.800,00 complessivi, di cui € 87.200,00 capitale, a favore di Unicredit Banca S.p.A.; mutuo Notaio xxxxxx xxxxx del 15/06/2007, rep. 45.026, fasc. 5.389; iscrizione Modena 20/06/2007, R.P. 5.879.
Pignoramento 2012	A favore di Unicredit S.p.A.; verbale notificato il 12/08/2012, cron. 889; trascrizione Modena 19/09/2012, R.P. 14.936, R.G. 20.694.
Pignoramento 2025	A favore di FINN SPV S.r.l.; verbale notificato il 05/06/2025, cron. 4219; trascrizione Modena 17/06/2025, R.P. 13.468, R.G. 18.502.

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

11.1 TITOLI EDILIZI E STATO LEGITTIMO

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Sassuolo sono stati reperiti i seguenti titoli riferiti al complesso:

- Licenza edilizia rilasciata in data 17 aprile 1979, prot. n. 93;
- successiva variante n. 318 del 12 dicembre 1980.

Lo stato legittimo dell'unità è stato ricostruito sulla base dei predetti atti. La tavola allegata pone a confronto lo stato legittimo, lo stato rilevato e lo stato comparato.

11.2 DIFFORMITA' RISCONTRATE

In relazione alla regolarità urbanistico-edilizia, lo scrivente ha proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la documentazione edilizia reperita presso il Comune di Sassuolo, con particolare riferimento alla licenza edilizia originaria. Dal confronto con la licenza edilizia originaria risultano alcune difformità di modesta entità, riconducibili prevalentemente a diversa collocazione di aperture interne e/o porte, nonché a lievi scostamenti dimensionali. Tali difformità, per quanto verificato, non appaiono comportare incremento di superficie utile, aumento di volume, modifica della destinazione d'uso, alterazione sostanziale dell'organismo edilizio o pregiudizio all'agibilità dell'unità immobiliare.

Considerato che l'unità immobiliare presenta superficie utile inferiore a mq 60 e che le opere risultano riferibili a epoca antecedente al 24 maggio 2024, le difformità dimensionali riscontrate, ove contenute entro il limite del 6% delle misure previste dal titolo abilitativo, possono essere ricondotte alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla normativa cosiddetta "Salva Casa".

Le difformità relative alla diversa distribuzione interna, allo spostamento di porte interne e alla rimozione di tramezzi interni, ove prive di incidenza strutturale e non comportanti violazione della disciplina urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria o pregiudizio dell'agibilità, possono essere ricondotte nell'ambito delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, commi 2 e 2-bis, del D.P.R. 380/2001.

Alla luce di quanto sopra, le difformità riscontrate vengono considerate, nei limiti delle verifiche esperite e salvo diverse determinazioni degli Enti competenti, non ostative alla commerciabilità del bene. Si rende tuttavia necessario prevedere un onere economico prudenziale per l'eventuale regolarizzazione edilizia/amministrativa delle difformità interne rilevate.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte si stima, in via prudenziale, un onere complessivo pari a € 3.500,00, comprensivo di spese tecniche, diritti catastali, eventuali diritti di segreteria comunali e sanzioni amministrative ove dovute.

Tale importo è stimato in via forfettaria e prudenziale, tenuto conto della necessità di procedere almeno ove richiesto dall'Ufficio tecnico comunale competente, alla presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria o attestazione delle tolleranze costruttive/esecutive. Resta fermo che l'esatta quantificazione degli oneri potrà essere definita solo all'esito dell'istruttoria presso gli Enti competenti.

Si precisa che la presente relazione è redatta sulla base della documentazione acquisita e dei riscontri effettuati in sede di sopralluogo, nei limiti dell'accessibilità dei luoghi e senza svolgimento di attività istruttorie e/o tecniche eccedenti l'ordinaria indagine estimativa. In particolare:

- non sono stati verificati in modo esaustivo i requisiti e gli standard urbanistici e/o il rispetto di eventuali prescrizioni regolamentari di dettaglio;
- non è stata svolta una verifica completa circa l'esistenza e/o l'osservanza di vincoli e tutele sovraordinate (a titolo esemplificativo e non esaustivo: vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, fasce di rispetto, vincoli

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

fluviali, servitù, elettrodotti, ecc.), né sono stati acquisiti eventuali pareri/autorizzazioni di Enti terzi, salvo quanto eventualmente emerso dagli atti visionati;

- non sono state effettuate verifiche di conformità, sicurezza e funzionalità degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, gas, riscaldamento, scarichi, canne fumarie/evacuazione fumi, messa a terra, ecc.), né accertamenti strumentali o prove di funzionamento;
- non sono stati verificati con misurazioni strumentali i confini, le distanze, gli allineamenti, i distacchi, le altezze, le visuali libere e l'eventuale presenza di servitù di qualsiasi natura, oltre quanto desumibile dalla documentazione disponibile e dall'osservazione diretta;
- non è stata svolta verifica delle rendite catastali ai fini fiscali, né attività di aggiornamento delle stesse;
- non sono stati eseguiti accertamenti specifici su reti e condotte fognarie e/o eventuali servitù di scarico, oltre a quanto rilevabile in via ordinaria;
- non è stato verificato il rispetto della normativa antincendio, ove applicabile;
- non sono state svolte indagini strutturali, verifiche statiche, prove sui materiali, né è stata accertata la regolarità degli adempimenti strutturali (depositi, collaudi, certificazioni), salvo quanto eventualmente risultante dagli atti acquisiti;
- non sono state eseguite indagini geologiche e geotecniche (prove penetrometriche, carotaggi, verifiche di stabilità dei terreni/versanti);
- le verifiche relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefonia) sono limitate alla mera constatazione della presenza/assenza apparente e/o alle informazioni reperite, senza accertamento di titolarità, regolarità contrattuale e funzionamento.

Resta inteso che eventuali ulteriori elementi non emersi in sede di sopralluogo o accesso agli atti potranno incidere sulle valutazioni espresse.

11.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al disposto dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive norme modificative ed integrative, si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sassuolo in data 22 luglio 2026 Cert. N. CDU2026_30158_1 Prot.rif.30158/26, relativo al terreno distinto al N.C.E.U./ N.C.T. del Comune di Sassuolo al foglio 31 mappali 110.
Ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) Approvato con D.C.C. n.66 del 23/10/2007, successive Varianti approvate con D.C.C. n.25 del 11/06/2013, D.C.C. n.51 del 15/07/2014, D.C.C. n. 2 del 04/02/2016, D.C.C. n.60 del 15/11/2016 e D.C.C. n.43 del 28/10/2019, l'area succitata risulta avere la seguente classificazione:

- **AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

Presenza di -Asse strutturale della riqualificazione urbana del sistema Sassuolo-Fiorano
Parte -AR (S-F) - Ambiti da riqualificare: Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale
Compreso in -PF - Ambiti con caratteristiche di poli funzionali
Parte -AR.1e sub c - Ambiti da riqualificare - Riqualificazione diffusa: Recupero urbano
Presenza di -Grandi strutture commerciali di rilevanza sovracomunale esistenti (P.O.I.C.)

- **TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE**

Grado di vulnerabilità dell'acquifero principale - art. 17
Grado di vulnerabilità alto - A

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura - art. 17
Settori di ricarica tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda

- **TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA**

Elettrodotti
Rete di Media Tensione (MT) interrata
Pericolosità e criticità idraulica
Limite delle aree soggette a criticità idraulica

Il terreno distinto al N.C.E.U./ N.C.T. del Comune di Sassuolo al foglio 31 mappali 110 ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti: R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) approvato con D.C.C. n.67 e 87 del 23/10/2007, successive Varianti approvate con D.C.C. n.41 del 20/07/2010, D.C.C. n.24 del 11/06/2013, D.C.C. n.29 del 09/07/2013, D.C.C. n.51 del 15/07/2014, D.C.C. n.9 del 03/03/2016, D.C.C. n.32 del 31/05/2016, D.C.C. n.61 del 15/11/2016 e D.C.C. n.44 del 28/10/2019, risulta avere la seguente classificazione:
Parte -AR.1e sub c - Ambiti da riqualificare - Riqualificazione diffusa – Recupero urbano
Presenza di -Asse strutturale della riqualificazione urbana del sistema Sassuolo-Fiorano
Presenza di -Sedi medio-piccole strutture di vendita

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Parte -AR (S-F) - Ambiti da riqualificare - Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale

Compreso in -PF - Ambiti con caratteristiche di poli funzionali

Presenza di -Grandi strutture commerciali di rilevanza sovracomunale esistenti (P.O.I.C.)

12. VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione condominiale acquisita risulta che l'immobile è compreso nel Condominio "MEZZAVIA", amministrato da XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX S.R.L. – Via xxxxxxxxxxx xx, xxxxx xxxxxx.

Dal prospetto rate relativo alla gestione globale dal 01/10/2025 al 30/09/2026 emerge, in capo al sig. xxxxxx xxxxxxxxxx, una posizione residua pari a € 3.234.49, a fronte di rate deliberate con scadenze al 10/03/2026, 30/04/2026, 30/06/2026, 31/07/2026 e 01/09/2026.

Risulta inoltre un saldo a debito pari a € 500,00 scad. 20/05/2026 relativo ad una rata straordinaria per sostituzione protone civ.77.

Voce	Periodo / scadenza	Importo
Residuo gestione globale	01/10/2025 - 30/09/2026; rate 10/03, 30/04, 30/06, 31/07 e 01/09/2026	€ 3.234,49
Rata straordinaria sostituzione portone civ. 77	Scadenza 20/05/2026	€ 500,00
Totale risultante dalla documentazione		€ 3.734,49

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato il 29 luglio 2026 il bene immobile oggetto di procedura esecutiva risulta libero. Si segnala tuttavia che attualmente l'immobile risulta nella disponibilità del Comando dei Vigili Urbani del Municipio di

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

Sassuolo, in quanto l'intero stabile del civico 77 risulta **inagibile** per motivi igienici e di ordine pubblico. L'accesso è avvenuto nell'ambito delle operazioni peritali, con le modalità consentite dall'Autorità che detiene la disponibilità materiale dell'immobile. Inoltre, la società erogatrice di energia elettrica, acqua e gas ha segnalato problemi di morosità. Questa situazione è stata causata da un'Ordinanza Sindacale N. 90/10 del 23 marzo 2010.

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA ED ANALITICA)

14.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso è ubicato nella zona nord di Sassuolo, in posizione semiperiferica. Le fonti immobiliari acquisite classificano l'area come "Zona artigianale-industriale nord", con prevalenza di capannoni tipici, attività produttive e commerciali, grandi strutture e insediamenti misti, oltre a nuclei residenziali. La zona OMI è la D4 - Periferica / Zona artigianale-industriale nord.
L'area è servita dalla viabilità urbana e sovracomunale; la destinazione e la scala del complesso, unitamente alla condizione di chiusura del civico 77, limitano tuttavia l'ordinaria appetibilità residenziale del bene.

14.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il "Direzionale Mezzavia" è un complesso edilizio di grandi dimensioni a destinazione mista. L'unità è collocata nella Torre Nord, scala D, edificio pluripiano dotato, secondo i titoli, di vano scala, corridoi e ascensore comuni.
L'intero stabile del civico 77 risulta sottoposto a chiusura e, per quanto riferito negli atti della procedura, a sequestro, nonché dichiarato inagibile per motivazioni igienico-sanitarie e di ordine pubblico in forza dell'Ordinanza Sindacale n. 90/10 del 23 marzo 2010. La condizione perdura pertanto da oltre sedici anni alla data odierna. L'unità non è quindi agibile né ordinariamente utilizzabile e l'intera porzione del fabbricato interessata dal provvedimento presenta condizioni di degrado diffuso.
Lo stato attuale del fabbricato evidenzia condizioni di marcato degrado e prolungata mancata manutenzione delle aree esterne e delle parti comuni: accessi, scale, porticati, pianerottoli e corridoi presentano usura, danneggiamenti e finiture deteriorate. Il fabbricato è chiuso e non ordinariamente utilizzabile.
Dalla documentazione acquisita risultano inoltre segnalazioni delle società erogatrici dei servizi di energia elettrica, acqua e gas in ordine a situazioni di morosità. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, l'effettiva possibilità di riattivazione delle utenze né la posizione contrattuale e debitoria puntualmente riferibile alla singola unità immobiliare.

14.3 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano quarto, il secondo a sinistra accedendo dal corridoio a sinistra del pianerottolo di sbarco delle scale condominiali, ed è composto da piccolo ingresso, un unico locale principale con angolo cottura, bagno e balcone. Il taglio è quello di un miniappartamento/monolocale.
Le finiture sono economiche e datate: pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, bagno rivestito e dotato di sanitari, serramenti e impianti di tipo ordinario per l'epoca. Sono visibili fenomeni di degrado delle superfici, distacchi e ammaloramenti localizzati, in particolare nell'ingresso e in prossimità delle parti basse e dei soffitti. L'angolo cottura e gli impianti appaiono incompleti, vetusti o non verificabili.
Non sono state eseguite prove di funzionamento degli impianti, verifiche di conformità, indagini strutturali o accertamenti strumentali. L'unità richiede comunque interventi di ripristino e revisione prima di qualsiasi utilizzo, subordinatamente alla rimozione dell'inagibilità dell'intero complesso.

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

L'impedimento all'uso non dipende soltanto dallo stato interno del subalterno 76 e non può essere rimosso con lavori autonomamente eseguiti dal singolo proprietario. La futura utilizzabilità dipende dal recupero della porzione di fabbricato e delle parti comuni, dalla risoluzione delle criticità relative alle utenze, dalla rimozione delle cause dell'inagibilità e dai conseguenti provvedimenti delle autorità competenti.

14.4 CONSISTENZE

Dal rilievo metrico eseguito, l'unità immobiliare presenta una superficie utile interna netta complessiva (superficie effettivamente calpestabile dei locali, misurata al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e degli elementi strutturali) pari a circa 28,35 m², così articolata:
ingresso: 4,22 m²;
bagno: 4,86 m²;
locale principale con angolo cottura: 19,27 m²
L'altezza interna utile dei locali è pari a circa 2,80 m. Completa l'unità un balcone[3] accessibile dal locale principale, la cui superficie non concorre alla determinazione della superficie utile interna.

LOCALI AD USO ABITATIVO	ALTEZZA	SUPERFICIE NETTA
Ingresso-disimpegno	2,80 mt	4,22 mq
Locale principale con angolo cottura	2,80 mt	19,27 mq
Bagno wc	2,80 mt	4,86 mq
TOTALE		**≃ 28,35 mq**
Balcone (non rilevato)		≃ 7.00 mq

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

Ai fini della valutazione viene assunta una superficie lorda commerciale pari a 34,00 m² (consistenza convenzionale utilizzata ai fini estimativi, comprensiva della superficie coperta lorda, delle murature secondo i criteri di misurazione adottati e dell'incidenza ponderata delle superfici accessorie, quali il balcone),

*superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (p. 3°) = **32,40 mq***
*balcone (p. 4°) 25% = (7,00 x 25%) =1**,75 mq***

Totale superficie commerciale = (32,40+1,75) = **34,00 mq** (in arrotondamento).

16. STIMA DEI BENI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

[3] *la superficie del balcone e le dimensioni delle aperture esterne non sono state rilevate, non essendo stato possibile eseguire le relative misurazioni in condizioni di sicurezza a causa dello stato di inagibilità e di degrado del fabbricato. La relativa rappresentazione grafica è pertanto ricavata dalla documentazione disponibile e deve intendersi indicativa, così come la consistenza superficiaria.*

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto unico è costituito dal diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, formalmente intestato ad XXXXXX XXXXXXXXX, su un'unità immobiliare a destinazione abitativa posta nel Comune di Sassuolo (MO), Via Adda n. 77/D, all'interno del complesso edilizio denominato "Direzionale Mezzavia", Residence Due di Fiori, Torre Nord, scala D, piano quarto.

L'unità è composta da ingresso, locale principale con angolo cottura, bagno e balcone ed è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo al foglio 31, particella 110, subalterno 76, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale complessiva pari a 34 m², superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 32 m² e rendita catastale di € 147,19.

Sono compresi nel lotto i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, sugli impianti e sui servizi comuni del complesso, nonché le eventuali servitù attive e passive inerenti al bene, nei limiti risultanti dal titolo di provenienza, dal regolamento condominiale e dalle formalità trascritte.

L'immobile è attualmente nella disponibilità del Comando di Polizia Locale del Comune di Sassuolo e non risulta agibile né ordinariamente utilizzabile, in quanto l'intero stabile del civico 77 è interessato dall'Ordinanza Sindacale n. 90/10 del 23 marzo 2010 per motivazioni igienico-sanitarie e di ordine pubblico e presenta condizioni di degrado diffuso.

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo. Ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione medi, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.
Lo scrivente ha altresì operato la ricerca di atti di compravendita di immobili similari per tipologia ed ubicazione, con data di stipula prossima a quella di stima; tuttavia, la ricerca non ha dato esiti fruttuosi in tal senso; ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

16.1 FONTI

Le fonti utilizzate per la valutazione di che trattasi al fine di avere un quadro esaustivo del segmento immobiliare di riferimento sono le seguenti:
-Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2025;
-Borsino Immobiliare riferito a mese di agosto 2026;
- Annuncio online riferibile ad altra vendita immobiliare nel medesimo complesso – estremi della procedura non reperiti.

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

Fonte	Segmento	Valori di vendita
OMI 2025/2 - zona D4 Sassuolo	Abitazioni civili, stato normale	€ 1.100 - 1.600/m²
Borsino immobiliare	Abitazioni in stabili di 1ª fascia	min € 1.276; medio € 1.477; max € 1.677/m²
Borsino immobiliare	Abitazioni in stabili di fascia media	min € 1.069; medio € 1.233; max € 1.397/m²
Borsino immobiliare	Abitazioni in stabili di 2ª fascia	min € 879; medio € 988; max € 1.096/m²
Annuncio online (https://www.idealista.it/immobile/12895835/)	Via Adda n. 77; piano quarto; superficie commerciale dichiarata 50 m²; autorimessa compresa; fabbricato inagibile	€ 17.000,00

Le quotazioni delle banche dati sono riferite a immobili ordinariamente commerciabili e utilizzabili e non sono direttamente applicabili al bene nello stato attuale. Considerata la piccola consistenza, la collocazione semiperiferica in contesto prevalentemente produttivo e la tipologia del complesso, viene assunto, per la sola ipotesi di ordinaria agibilità, un valore unitario prudenziale pari a € 1.150,00/m².

16.2 FATTORI DI DEPREZZAMENTO STRAORDINARIO

- impossibilità attuale di destinare il bene all'uso abitativo;
- durata ultrasedicennale della chiusura e dell'inagibilità;
- dipendenza della fruibilità da opere e decisioni riguardanti l'intero complesso;
- indeterminatezza dei tempi di recupero e revoca dei provvedimenti;
- incertezza degli oneri sulle parti comuni, delle utenze e della regolarizzazione urbanistico-edilizia;
- stato di degrado delle parti comuni e necessità di ripristino interno;
- impossibilità di produrre reddito locativo nello stato attuale;
- fortissima riduzione della platea dei potenziali acquirenti e conseguente illiquidità.

Alla luce dell'insieme dei fattori viene applicato un deprezzamento straordinario del 60%, corrispondente a un valore residuo del 35% del valore ordinario teorico. Il coefficiente comprende l'alea economica non altrimenti quantificabile e non costituisce una stima analitica dei lavori necessari.

16.3 VALUTAZIONE E PREZZO BASE

A margine di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente C.T.U. indica quale più probabile valore di mercato del bene immobile in parola, tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità del medesimo, nonché della sua appetibilità sul mercato immobiliare, espresso in Euro/mq di superficie commerciale il valore di euro 1.150,00/mq.
Alla superficie calcolata lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad applicare il valore unitario così determinato.
Si ha pertanto:

superficie commerciale ca. ***mq. 34,00***

e quindi il ***valore di mercato (V_M)*** risulta così determinato:

$$V_M = mq.\ 34{,}00 \times €.\ 1.150{,}00 = €.\ 39.100{,}00$$

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa

Alla luce dei consistenti fattori di deprezzamento, si ritiene opportuno abbattere il valore di mercato sopra determinato del 60%, oltre all'ulteriore detrazione di un importo prudenziale pari a **€ 3.500,00**, relativo agli oneri tecnici e amministrativi necessari per l'aggiornamento catastale e per l'eventuale regolarizzazione edilizia/amministrativa.
Si ha pertanto:

$V_{M\ rettificato}$ = € 39.100,00 x 40% – € 3.500,00 = **€ 12.140,00**

Tenuto conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 5% del valore sopra indicato.
Si ha quindi, riguardo al ***prezzo a base d'asta (V_{BA}),*** per il complesso immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo:

***V_{BA} = €. 12.140,00 – 5% = €.12.000,00** arrotondato (dodicimila/00).*

Il più probabile valore di mercato del diritto di piena proprietà, nelle condizioni materiali, giuridiche e funzionali esistenti alla data della stima, è determinato in € 12.140,00. Il prezzo base proposto per la vendita giudiziaria, applicata la riduzione prudenziale del 5% e operato l'arrotondamento, è pari a € 12.000,00.

***

Allego alla presente relazione:

1. Estratto di Mappa
2. Visura storico catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Verbale inizio operazioni peritali;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Fotografie;
7. Tavola stato legittimo, rilievo, comparato;
8. Atto di provenienza;
9. Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato;
10. Situazione contabile Condominio Mezzavia
11. CDU

***

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 15 pagine con 11 allegati, restituendo tutta la documentazione ritirata, consegnata e prodotta nel corso dell'incarico anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Firenze lì 07 settembre 2026

IL C.T.U. INCARICATO
Geom. Paolo GIANNINI

Firmato Da: PAOLO GIANNINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 133b0aa