Allegato A lotto unico

Tribunale di Modena

Giudice dell'esecuzione Dott. Umberto Ausiello

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare

n. 114/2025 R.G.E.

Lotto unico

Prospetto riepilogativo ed identificativo dell'immobile

Premessa

In data 29 luglio 2026 è stato eseguito il sopralluogo. Il compendio è proposto in vendita in lotto unico, per il diritto di piena proprietà e per l'intera quota di 1/1.

Identificazione catastale

Appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO), foglio 31, particella 110, subalterno 76, Via Adda n. 77, piano quarto, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 34 m^2, escluse aree scoperte 32 m^2, rendita catastale € 147,19. Non sono state rilevate, per quanto verificabile, difformità catastali apprezzabili.

Confini

L'appartamento confina per più lati con unità immobiliari di proprietà di terzi e con corridoio e parti comuni della scala D; sul lato del balcone prospetta verso l'esterno, salvo più esatti confini e risultanze catastali.

Situazione occupazionale

Libero da occupanti alla data del sopralluogo e nella disponibilità materiale della Polizia Locale. L'intero stabile del civico 77 è inagibile per motivi igienico-sanitari e di ordine pubblico in forza dell'Ordinanza Sindacale n. 90/10 del 23 marzo 2010; il bene non è attualmente utilizzabile a fini abitativi.

Provenienza del bene

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del Notaio Tomaso Vezzi di Modena del 15 giugno 2007, repertorio n. 45.025, fascicolo 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.

Regime fiscale

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro, secondo il regime applicabile all'acquirente.

Spese condominiali

Dalla documentazione acquisita risultano € 3.234,49 per residuo della gestione 1 ottobre 2025 – 30 settembre 2026 ed € 500,00 per rata straordinaria relativa alla sostituzione del portone del civico 77, per complessivi € 3.734,49.

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

Ubicazione descrizione e consistenza dell'unità

L'immobile è ubicato in Sassuolo (MO), località Mezzavia, Via Adda n. 77/D, nel complesso "Direzionale Mezzavia", Residence Due di Fiori, Torre Nord, scala D, piano quarto. Si tratta del secondo appartamento a sinistra nel corridoio a sinistra dello sbarco delle scale condominiali.

L'unità è composta da ingresso-disimpegno, locale principale con angolo cottura, bagno e balcone; sono compresi i proporzionali diritti sulle parti, sugli impianti e sui servizi comuni, secondo i titoli e il regolamento condominiale.

L'appartamento e le parti comuni presentano degrado diffuso e prolungata carenza di manutenzione. La futura utilizzabilità dipende dal recupero del fabbricato e delle parti comuni, dalla risoluzione delle criticità delle utenze e dalla rimozione delle cause e del provvedimento di inagibilità.

Le superfici utili interne rilevate sono:

- ingresso-disimpegno: 4,22 m^2;
- locale principale con angolo cottura: 19,27 m^2;
- bagno: 4,86 m^2;
- superficie utile interna complessiva: 28,35 m^2.

Altezza interna utile circa 2,80 m. Balcone di superficie stimata in circa 7,00 m^2. Superficie commerciale assunta in perizia, comprensiva dell'incidenza ponderata del balcone: circa 34,00 m^2.

Conformità edilizia

Il complesso risulta assentito con licenza edilizia del 17 aprile 1979, prot. n. 93, e successiva variante n. 318 del 12 dicembre 1980. Sono state rilevate modeste difformità interne, riguardanti la collocazione di aperture e porte e lievi scostamenti dimensionali, senza incrementi di superficie o volume.

La perizia ne prospetta la riconducibilità alle tolleranze costruttive ed esecutive alle condizioni ivi indicate e prevede prudenzialmente € 3.500,00 per adempimenti tecnici e amministrativi ed eventuale regolarizzazione. Tale importo è a carico dell'aggiudicatario ed è già detratto nella stima. Resta ferma l'inagibilità dell'intero stabile sopra descritta.

Stima

La quota in vendita è 1/1 del diritto di piena proprietà.

Valore di mercato rettificato indicato in perizia: € 12.140,00.

Prezzo base proposto per la vendita: € 12.000,00 (dodicimila/00).

L'esperto stimatore
Geom. Paolo Giannini

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