

Dott. Ausiello Umberto

N./176/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Udienza

26/11/2024

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Comune di Sassuolo, Catasto Fabbricati di Sassuolo, al Foglio 28 Particella 65 Subalterno 29 VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 63 Piano T-4 – 5 Rendita: Euro 454,48 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5,5 vani Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte b): 82 m2

DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di abitazione posta al piano quarto di edificio condominiale sito in Sassuolo Via Gramsci 63. Il condominio risulta edificato in data antecedente al 1967. E sprovvisto di ascensore. Gli impianti di riscaldamento sono autonomi, mentre l'acqua è condominiale. E installato un generatore a metano di tipo c, standard combinato. Il sistema di distribuzione è a collettore. Il sistema di emissione è con termosifoni in acciaio. Serramenti in legno originari con vetro semplice. Tapparelle. Anche il bagno è probabilmente dell'epoca della costruzione del fabbricato. Sono rilevabili infiltrazioni che riguardano interessano il cornicione del fabbricato. In sede di sopralluogo non è stata reperita la conformità degli impianti elettrici e termoidraulici per cui è plausibile visto lo stato di abbandono in cui versava l'appartamento al momento del sopralluogo, che detta unità abitativa ne sia sprovvista. L'altezza h 2.90. L'appartamento è composto dai seguenti vani di cui sono indicate a titolo meramente indicativo indicative nette dei singoli locali così come desunte dagli elaborati progettuali reperiti.

Camera

m²

12

Soggiorno

m²

16

Camera

m²

14,6

Cucina

m²

13,2

Bagno

m²

5,70

Disimpegno

m²

9,10

Balcone

m²

2,5

Soffitta

m²

10,40

Cantina

m²

6,8

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici indicative nette dei singoli locali così come desunte dagli elaborati progettuali reperiti.

Superficie commerciale

m²

82,00

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo** e non a misura, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato. Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

REGIME FISCALE

La vendita del bene avviene da privato. Si tratta di immobile abitativo.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Costruzione ante 1967.

Nulla osta all'esecuzione dei lavori con protocollo 49 del 31/05/1957

Agibilità con provvedimento n. 7914 del 10/06/1958.

Con concessione in sanatoria del 20/07/1989 pg. 7340 ps 268 sono state regolarizzate opere di modifiche di porte e finestre esterne, modifiche di tramezzature interne agli alloggi ed ai servizi alla residenza.

Risultano al riguardo eseguiti i seguenti versamenti

Costo di costruzione importo 6.232.600 in data 21/08/1989 con bolletta 4438/10

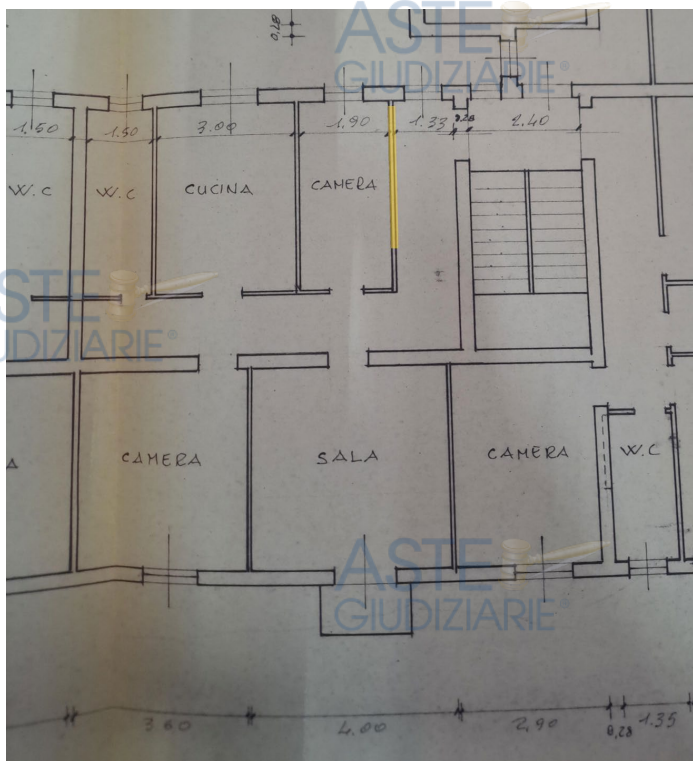
Oneri di urbanizzazione primaria 420.000 in data 21/08/1989 con bolletta 4436/40

Oblazione 1.000.000 in data 21/08/1989 con bolletta 4610/30

Oneri di urbanizzazione secondaria 642.600 in data 21/08/1989 con bolletta n. 4590/20

La soffitta non è rappresentata progettualmente.

In seguito al sopralluogo condotto in data 22/10/2024 si è verificato che l'immobile non risulta conforme dal punto di vista catastale ed edilizio essendo stata demolita parzialmente una parete divisoria tra la cucina e la camera ed attualmente gli allacci della cucina sono ubicati sulla parete della camera adiacente.



Tale difformità dovrà essere oggetto di sanatoria. Il costo comprensivo di sanzione, aggiornamento catastale, si può quantificare in € 5.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile nel momento del sopralluogo eseguito in concomitanza dell'accesso risultava libero.

Costi di gestione e condominio. Non è stato possibile ottenere un bilancio consuntivo aggiornato al 2023 ma il consuntivo 2022 presentava un saldo di 4602,47 ed il preventivo di spesa relativo al 2023 era di 436,35 per un totale di € 5028,00. Probabilmente il debito potrebbe essere maggiore, rispetto a quanto individuato sulla base della documentazione reperita.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, e le indicazioni di prezzo date dalle rilevazioni OMI per il 1 semestre 2024 per la zona di Sassuolo completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri tecnici del settore. Il valore ricavato dalle suseposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione a che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, ed allo stato non buono dell'immobile è pari a:

- €. 900,00/mq di SC

valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue:

Valutazione parziale lotto	73.000,00
A dedurre costi relativi alla sanatoria	5.000,00
Totale	68.000,00
A detrarre, 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene veduto	-6.800,00
Valore parziale	61.200,00
Valore finale lotto arrotondato	61.000,00

