

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare n. 309/2024 a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Giulia Lucchi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 309/2024 – Tribunale di Modena contro , [REDACTED], l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi, nominava con Proprio provvedimento in data 19/08/2025 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto

Ing. Raffaele Rigagnoli.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti tutti del caso, che completava anche con approfondite indagini presso i competenti pubblici uffici, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 22/01/2025 ai numeri 1656/1202 , a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

risultano pignorati i beni immobili di piena proprietà

per la quota di 1/1 quindi per l'intero, le unità immobiliari di seguito descritti e periziati in un lotto unico consistenti in:

- porzione di fabbricato residenziale sito nel Comune di Sassuolo (MO), Via Fossetta n. 40, costituita da un appartamento al piano 4° - 5° e autorimessa a piano terra .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Mappa catastale Fg. 30 Particella 9



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in esame risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Sassuolo(MO),
in ditta correttamente intestata:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

al Foglio 30:

- particella 9, subalterno 28, Via Fossetta n. 40 , Piano 4°-5° - categoria A/3, Classe 2, vani 5, Rendita Catastale Euro 322,79;
- particella 9, subalterno 8, Via Fossetta n. 40, Piano T., categoria C/6, Classe 6, Consistenza 10 mq, rendita catastale Euro 29,44

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

Alla porzione immobiliare competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni a norme dell'art. 1117 del codice civile, nonché come risulta dallo stato dei luoghi, dai titoli di provenienza .

CONFINI

L'appartamento al piano quarto confina con vano scala comune, area cortiliva comune a sbalzo su due lati, salvo altri più precisi e recenti confini.

Soffitta di pertinenza al piano quinto (sottotetto) confina con corridoio comune, area cortiliva comune a sbalzo, ragioni [REDACTED] o aventi causa, salvo altri più precisi e recenti confini.

Il ripostiglio di pertinenza posto al piano quinto (sottotetto) in confine con vano scala comune, area cortiliva a sbalzo, l'appartamento sopra indicato ,salvo altri più precisi e recenti confini.

Il garage a piano Terra confina con corte comune, ragioni [REDACTED] o aventi causa, ragioni [REDACTED] o aventi causa, salvo altri più precisi e recenti confini.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo in data 03/02/2026 il bene risulta libero da persone, in stato di abbandono , con lavori di ristrutturazione in corso, non finiti .

PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti a [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dal [REDACTED]

[REDACTED] per atto di compravendita a rogito , Notaio in Carpi (MO) Dott. Daniele Boraldi in data 10/03/2021 repertorio n° 5497 trascritto a Modena il 29/03/2021 ai numeri 8989/6518.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal giorno 22 gennaio 2005 al giorno 22 gennaio 2025 (data di trascrizione del pignoramento) negli esaminati registri sopra agli immobili sopra descritti non risultano trascritti o iscritti pesi, ipoteche, oneri, vincoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi o gravami pregiudizievoli, ad eccezione di:

Ipoteca volontaria iscritta a Modena il 29 Marzo 2021 ai numeri 8990/1476 per euro

in favore di

a garanzia di mutuo fondiario di

originari

- Verbale di pignoramento trascritto a Modena il 22 gennaio 2025 ai numeri 1656/1202 in favore del

DESCRIZIONE

Il bene in esame consiste in un appartamento al quarto piano senza ascensore, una soffitta al piano quinto (sottotetto), un ripostiglio nel sottotetto e una autorimessa al piano terra, di un condominio con destinazione d'uso residenziale e commerciale, denominato "Condominio Canalini" di sei piani fuori terra in Via Fossetta n.40 nel Comune di Sassuolo (MO).

Esternamente il tamponamento è in muratura intonacata e tinteggiata, la copertura è a falde inclinate con tegole di laterizio.

L'appartamento ad uso abitazione di tipo economico è composto da: corridoio, cucina, pranzo, due camere, un bagno, un balcone, un ripostiglio, altezza interna h 3,00 mt.

All'interno dell'appartamento le pareti nel bagno e cucina sono da intonacare e tinteggiare, nel resto l'intonaco è da riprendere per chiudere qualche traccia e da tinteggiare, l'appartamento si trova allo stato grezzo, con dei lavori di impiantistica iniziati ma non finiti, mancano i rivestimenti e pavimenti nel bagno e cucina, nelle camere e pranzo il pavimento è in mattonelle di scaglie di marmo.

Nel soffitto della zona pranzo è visibile una macchia di infiltrazione d'acqua.

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in PVC e finestre con telai in PVC, porta di ingresso in legno senza serratura di sicurezza.

All'esterno nel balcone, la pavimentazione è in ceramica .

Nell'abitazione mancano tutti gli impianti , c'è una caldaia a gas non funzionante, in cucina .

La soffitta è situata a piano quinto (sottotetto), la pavimentazione è in cemento, le pareti interne e il soffitto sono in laterizio da intonacare e tinteggiare, la porta d'ingresso è in legno, l'altezza interna è $H_{min} = 0,90$ mt $H_{max} = 2,21$ mt .

Il ripostiglio si trova in un vano ricavato nel pianerottolo intermedio del vano scala sotto al cornicione prima del sottotetto, è un vano di $0,80 \times 2,34$ mt ,all'interno le pareti sono in laterizio da intonacare e tinteggiare , ricavato probabilmente durante la costruzione dell' edificio .

L'autorimessa è situata a piano Terra , le pareti interne e il soffitto sono tinteggiate ed è dotato di un portone a due ante in lamiera , l'altezza interna è $H = 3,67$ mt all'interno si trova un soppalco in legno abusivo di dimensioni $2,80$ mt \times $2,30$ mt, alla data del sopraluogo il bene si trova in stato di abbandono.

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni :

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Appartamento P. 4°	80,81 mq	1	80,81 mq
Balcone	2,30. mq	0,3	0,69 mq
Soffitta P. 5°	14,35 mq	0,3	4,30 mq
Ripostiglio P. 5°	<u>1,87 mq</u>	0,3	<u>0,56 mq</u>
Totale	99,33 mq		86,36 mq
Autorimessa P.T :	12,00 mq		12,00 mq

Facciate del palazzo





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Garage



ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di immobile posto in contesto condominiale denominato Condominio Canalini ,
con amministratore gestito [REDACTED] - 41049
Sassuolo (MO)

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore è stato riscontrato quanto segue:

Importo anno delle spese di gestione o di manutenzione:

Preventivo spese 2025/2026

€ 399,73

Eventuali spese straordinarie già deliberate:

Al momento non ci sono spese straordinarie

Spese condominiali straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Consuntivo spese 2023/2024 € 455,89

Consuntivo spese 2024/2025 € 423,39

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Sassuolo (Mo) ha evidenziato la seguente documentazione:

- Autorizzazione edilizia pratica n. 46, Prot.n. 3102 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sassuolo il 28/04/1961
- Autorizzazione di abitabilità n. 4671 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sassuolo in data 03/07/1962
- Autorizzazione a Sanatoria Pratica n. 125 Prot. 2273 al Condominio Canalini
- DIA del 13/05/2005 prot. 17133

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

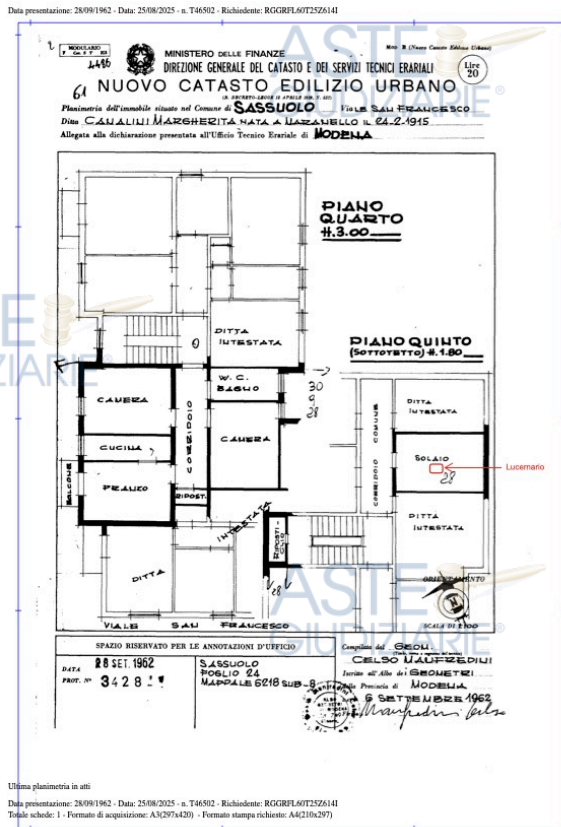
Appartamento - Ripostiglio

Dal punto di vista edilizio si sono riscontrate delle difformità dimensionali di modesta entità tra lo stato di fatto e stato legittimato in alcune misure, inoltre il ripostiglio a piano quinto nel vano scala non è rappresentato nella pianta del sottotetto, tali difformità rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter, in quanto l'abitabilità è stata rilasciata con un verbale di sopralluogo.

Soffitta

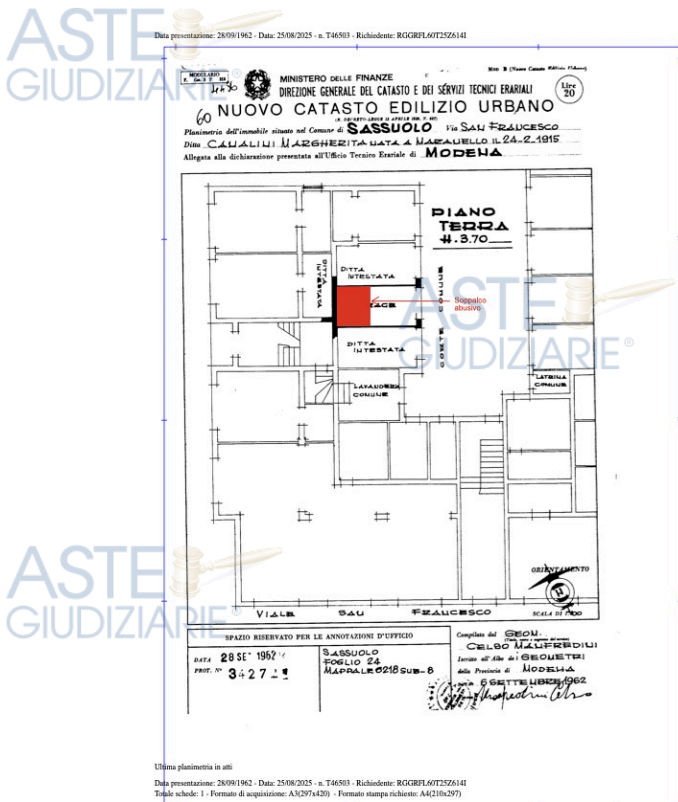
Dal punto di vista edilizio si sono riscontrate delle difformità dimensionali di modesta entità tra lo stato di fatto e stato legittimato in alcune misure che rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter, e nella

presenza di un lucernario sul tetto che da luce alla soffitta, di dimensioni 25 x 50 cm circa da sanare (evidenziato in rosso)



Garage

Dal punto di vista edilizio si sono riscontrate delle difformità dimensionali di modesta entità , tra lo stato di fatto e stato legittimato in alcune misure (larghezza) che rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter, inoltre si è riscontrato la presenza di un soppalco in legno abusivo di dimensioni 2,30 mt x 2,80 mt da demolire (evidenziato in rosso)



Dal punto di vista catastale la planimetria dell'appartamento e ripostiglio sono conformi, nella soffitta manca il lucernario nel tetto.

Il bene in oggetto si considera, **non regolare**.

VALUTAZIONE

Si ritiene qui opportuno considerare, per i beni in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili e valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

Essendo l'immobile allo stato grezzo, il valore attuale dell'immobile si può calcolare detraendo dal valore dell'immobile a lavori finiti il costo presunto dei lavori mancanti, oneri amministrativi e imprevisti.

Appartamento al piano 4° con balcone, soffitta al piano 5° :

86,36 mq x €/ mq 1.200,00 = € 103.632,00

- detrazione del 40% per completare la ristrutturazione circa - € 41.452,80

- autorimessa al piano Terra :

12,00 mq x €/ mq 800 = € 9.600,00

€ 71.779,20

Abbattimento forfettario - 10%

€ 7.177,92

Totale

€ 64.601,28

- a detrarre spese per sanatoria (oneri e spese tecniche) circa

- € 3.500,00

- a detrarre spese per demolizione sopralco

- € 1.000,00

Totale

€ 60.101,28

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a Euro

60.101,28 (euro sessantamilacentouno/28)

PROPOSTA DI VENDITA

Per quanto sopra, si propone la vendita dei beni sopra periziati **in un unico lotto, con prezzo a base d'asta di Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00)**

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 04 Febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli