

TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 314/2007
contro ..., ... e ...

.....

Giudice dell'esecuzione: Dott. D. Pasquariello.

.....

Nella procedura esecutiva immobiliare n.
314/2007 contro ..., ... e ... promossa da MPS Gestione
Crediti Banca Spa, l'Ill.mo Signor Giudice Dr. D.
Pasquariello nominava, con Proprio provvedimento
in data 22/9/2010 in qualità di esperto per la
disposizione di una relazione riassuntiva dei
cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. Gianni
Torlai.

Compiuti i necessari rilievi e gli
accertamenti tutti del caso, che completava anche
con approfondite indagini presso i competenti
Uffici Catastali e presso l'ufficio tecnico del
Comune di Sassuolo, lo scrivente effettuava i
sopralluoghi peritali in data 7 e 9/12/2010 e si
poneva in grado di esporre la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramenti immobiliari trascritti
a Modena il 4.10.2007 al n. 20855 part., il

12.10.2007 al n. 21455 part. ed il 30/4/2009 al n. 12271, risultano pignorati:

a) unità negoziale 1: piena proprietà di un appartamento al p. 2 + una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in Sassuolo, via Teano n. 6;

b) unità negoziale 2: l'intera proprietà di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6;

c) unità negoziale 3: piena proprietà di un appartamento al p. 1 + una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in Sassuolo, via Teano n. 6;

d) unità negoziale 4: piena proprietà di un garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6.

e) unità negoziale 5: piena proprietà di un appartamento al p. 2 in Sassuolo, piazza Martiri Partigiani n. 60.

f) unità negoziale 6: quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6;

g) unità negoziale 7: quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6 + la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) della rimanente porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati risultano censiti come segue:

- a) unità negoziale 1: in Catasto Fabbricati di Sassuolo al foglio 12; mappale 113 sub 7; v. Teano n. 9, p. S1-2-3; A/3; cl. 3; v. 6,5; RCE 503,55;
- b) unità negoziale 2: in Catasto Fabbricati di Sassuolo al foglio 12; mappale 114 sub 1; v. Teano n. 6, p. T; C/6; cl. 6; mq. 10; RCE 29,44;
- c) unità negoziale 3: in Catasto Fabbricati di Sassuolo al foglio 12; mappale 113 sub 12; v. Teano n. 6, p. S1-1-3; A/3; cl. 3; v. 6,5; RCE 503,55;
- d) unità negoziale 4: in Catasto Fabbricati di Sassuolo al foglio 12; mappale 115; v. Teano n. 6, p. T; C/6; cl. 6; mq. 16; RCE 47,10;
- e) unità negoziale 5: in Catasto Fabbricati di Sassuolo al foglio 27; mappale 71 sub 4; p.zza Martiri Partigiani n. 23/R, p. 2; A/4; cl. 3; v. 3; RCE 122,40.
- f) unità negoziale 6: in Catasto Fabbricati di Sassuolo al foglio 12; mappale 114 sub 2; v. Teano n. 6, p. T; C/6; cl. 6; mq. 2; RCE 5,89;
- g) unità negoziale 7: in Catasto Fabbricati di Sassuolo al foglio 12; mappale 113 sub 9; v. Teano n. 6, p. T; C/6; cl. 6; mq. 6; RCE 17,66 + in Catasto Fabbricati di Sassuolo al foglio 12;

mappale 113 sub 10; v. Teano n. 6, p. T; C/6; cl.
6; mq. 7; RCE 20,61;

CONFINI

I beni pignorati confinano:

a) unità negoziale 1:

- ° l'appartamento a quattro lati, a sbalzo, con area cortiliva comune;
- ° la soffitta e la cantina a tre lati con parti comuni;

b) unità negoziale 2:

- ° a nord con area cortiliva comune;
- ° ad est con mappale 114 sub 2;
- ° a sud con mappale 121;
- ° a ovest con mappale 111;

c) unità negoziale 3:

- ° l'appartamento a quattro lati, a sbalzo, con area cortiliva comune;
- ° la soffitta e la cantina a tre lati con parti comuni;

d) unità negoziale 4:

- ° il garage a sud con mappale 122; a est con mappale 116; a nord e ad ovest con area cortiliva comune;

e) unità negoziale 5:

- ° a nord, a sbalzo, con vicolo Paltrinieri;
- ° ad est con mappale 58;

- ° a sud con p.zza Martiri Partigiani;
- ° a ovest con vano scala;

f) unità negoziale 6:

- ° a nord con area cortiliva comune;
- ° ad est con mappale 113 sub 10;
- ° a sud con mappale 121;
- ° a ovest con mappale 114 sub 1;

g) unità negoziale 7:

- ° a nord con area cortiliva comune;
- ° ad est con area cortiliva comune;
- ° a sud con mappale 121;
- ° a ovest con mappale 114 sub 2;

PROVENIENZA

I beni pignorati hanno le seguenti provenienze:

a) unità negoziale 1:

- ° quanto ad 1/3 (un terzo) pervenne al signor ... per atto dr. A. Pischetola rep. n. 8.883/623 del 18.12.1986 tr. a Modena il 9/1/1987 al n. 456 part.;
- ° quanto ad 1/3 pervenne al signor ... per atto dr. Fontana rep. n. 22.573/6.741 del 15.12.1971 tr. A Modena il 23.12.1971 al n. 12.581;
- ° quanto ad 1/3 (un terzo) pervenne alla signora ... per atto dr. A. Pischetola rep. n. 8.883/623 del

18.12.1986 tr. a Modena il 9/1/1987 al n. 456
part.;

b) unità negoziale 2:

° quanto ad 1/3 (un terzo) pervenne al signor ...
per atto dr. A. Pischetola rep. n. 8.883/623 del
18.12.1986 reg. a Sassuolo il 22.12.1986 al n.
1755;

° quanto ad 1/3 pervenne al signor ... per atto dr.
Fontana rep. n. 22.573/6.741 del 15.12.1971 tr. A
Modena il 23.12.1971 al n. 12.581;

° quanto ad 1/3 (un terzo) pervenne alla signora ...
per atto dr. A. Pischetola rep. n. 8.883/623 del
18.12.1986 tr. a Modena il 9/1/1987 al n. 456
part.;

c) unità negoziale 3: pervenne al signor ... in
piena proprietà per atto dr. S. Nicolini rep. n.
54.111/14.183 del 3.7.1995 tr. a Modena il
17.7.1995 al n. 8831;

d) unità negoziale 4: pervenne al signor ... in
piena proprietà per atto dr. S. Nicolini rep. n.
54.111/14.183 del 3.7.1995 tr. a Modena il
17.7.1995 al n. 8831;

e) unità negoziale 5: pervenne al signor ... in
piena proprietà per atto dr. A. Diener rep. n.
28.047/5.012 del 3.7.1995 tr. a Modena il 7.3.2006
al n. 4724.

f) unità negoziale 6:

° quanto ad 11/24 (undici ventiquattresimi) pervenne al signor ... per atto dr. A. Pischetola rep. n. 8.883/623 del 18.12.1986 tr. a Modena il 9.1.1987 al n. 456;

° quanto ad 1/20 (un ventesimo) pervenne al signor ... per successione a Montepoli Ester trascritta a Modena il 13.3.1997 al n. 3.349 part.;

g) unità negoziale 7:

° quanto ad 11/24 (undici ventiquattresimi) pervenne al signor ... per atto dr. A. Pischetola rep. n. 8.883/623 del 18.12.1986 tr. a Modena il 9.1.1987 al n. 456;

° quanto ad 1/20 (un ventesimo) pervenne al signor ... per successione a Montepoli Ester trascritta a Modena il 13.3.1997 al n. 3.349 part.;

DESCRIZIONE

I beni pignorati hanno le seguenti caratteristiche:

a) unità negoziale 1: un appartamento al p. 2 + una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in Sassuolo, via Teano n. 6: l'appartamento ha pavimenti in legno e ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppi vetri, riscaldamento autonomo a gas metano, impianti elettrico, idrico, stato di manutenzione

ordinario; la cantina e la soffitta sono in condizioni medie;

b) unità negoziale 2: una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6: trattasi di una porzione di fabbricato recentemente modificato ed in ordinarie condizioni manutentive, struttura in muratura, illuminazione;

c) unità negoziale 3: la piena proprietà di un appartamento al p. 1 + una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in Sassuolo, via Teano n. 6: l'appartamento ha pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppi vetri, riscaldamento autonomo a gas metano, impianti elettrico, idrico, stato di manutenzione ordinario; la cantina e la soffitta sono in condizioni medie;

d) unità negoziale 4: la piena proprietà di un garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6: ordinarie condizioni manutentive, struttura in muratura, illuminazione.

e) unità negoziale 5: la piena proprietà di un appartamento al p. 2 in Sassuolo, piazza Martiri Partigiani n. 60: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi in legno, riscaldamento autonomo a gas metano, impianti elettrico, idrico, stato di manutenzione scadente.

Si precisa che l'appartamento risulta puntellato in quanto in condizioni statiche non a norma e pertanto da ritenersi pericolante.

f) unità negoziale 6: la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6: trattasi di una porzione di fabbricato recentemente modificato ed in ordinarie condizioni manutentive, struttura in muratura, illuminazione;

g) unità negoziale 7: la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6 + la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) della rimanente porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6: trattasi di una porzione di fabbricato recentemente modificato ed in ordinarie condizioni manutentive, struttura in muratura, illuminazione;

Le superfici sono:

a) unità negoziale 1: un appartamento al p. 2 + una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in Sassuolo, via Teano n. 6:

° appartamento: mq. 106

° cantina: mq. 9

° soffitta: mq. 24

- b) unità negoziale 2: una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6:
° porzione di garage: mq. 8,80
- c) unità negoziale 3: un appartamento al p. 1 + una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in Sassuolo, via Teano n. 6:
° appartamento: mq. 106
° cantina: mq. 23
° soffitta: mq. 36
- d) unità negoziale 4: un garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6:
° garage: mq. 19.
- e) unità negoziale 5: la piena proprietà di un appartamento al p. 2 in Sassuolo, piazza Martiri Partigiani n. 60:
° appartamento: mq. 61
- f) unità negoziale 6: la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6:
° porzione di garage: mq. 2,20
- g) unità negoziale 7: la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6 + la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) della rimanente porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6:

° porzione di garage: mq. 14,90

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

I fabbricati vennero edificato in parte in data anteriore all'1.9.1967, e successivamente dietro rilascio di:

° per quanto riguarda le unità negoziali 1-2-3-4-6-7:

- concessione edilizia in sanatoria ed autorizzazione di abitabilità prot. 5443/86 del 15.9.1995;

- concessione edilizia in sanatoria ed autorizzazione di abitabilità prot. 20371/76 del 21.5.1991;

° per quanto riguarda l'unità negoziale 5: non sono state reperite pratiche edilizie, ma trattasi di un fabbricato edificato in data anteriore all'1.9.1967.

Venne inoltre emessa l'ordinanza n. 256/08 dal Sindaco di Sassuolo concernente la inidoneità statica del bene stesso, che necessita di adeguamenti statici urgenti ed il cui solaio inferiore risulta puntellato; in data 19.12.2008 veniva emessa ordinanza n. 493/08 dal Sindaco di Sassuolo, che prevede lo sgombero dell'appartamento entro 7 giorni dalla notifica della stessa, l'immediata messa in sicurezza ed il

divieto d'uso fino alla realizzazione delle opere di consolidamento del solaio.

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

° per quanto riguarda le unità negoziali 1-3: irregolarità consistenti nello spostamento di tramezze interne;

° per quanto riguarda l'unità negoziale 5: irregolarità consistenti nella mancata ottemperanza alle citate ordinanze sindacali (si allega anche verbale di sopralluogo a firma Arch. Paolo Vandelli in data 23/9/2010);

° per quanto riguarda le unità negoziali 6-7: irregolarità consistenti nell'abbattimento di una tramezza interna e di un modesto ampliamento (è stato realizzato un unico garage leggermente più grande per riallineamento dei muri).

Occorrerà pertanto procedere alla regolarizzazione dei beni.

STATO LOCATIVO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI

a) unità negoziale 1: occupato dal signor ... nato a Zafferana Etnea (CT) il 29/9/1960 senza titolo, come mi dichiara il Signor ... in occasione del sopralluogo (esiste però comunicazione di cessione del fabbricato al Commissariato di P.S.);

- b) unità negoziale 2: occupato dall'esecutato signor, nato il 19/5/1933 ed infermo totale in carrozzina; dalla esecutata signora ... nata il 25/1/1940; dall'esecutato signor nato il 23/11/1965 e dal signor ... nato il 23/2/1975;
- c) unità negoziale 3: occupato dall'esecutato signor, nato il 19/5/1933 ed infermo totale in carrozzina; dalla esecutata signora ... nata il 25/1/1940; dall'esecutato signor nato il 23/11/1965 e dal signor ... nato il 23/2/1975;
- d) unità negoziale 4: occupato dal signor ... nato a Zafferana Etnea (CT) il 29/9/1960 senza titolo, come mi dichiara il Signor ... in occasione del sopralluogo (esiste però comunicazione di cessione del fabbricato al Commissariato di P.S.);
- e) unità negoziale 5: libero, in custodia giudiziaria ad IGV Modena.
- f) unità negoziale 6: occupato dall'esecutato signor, nato il 19/5/1933 ed infermo totale in carrozzina; dalla esecutata signora ... nata il 25/1/1940; dall'esecutato signor nato il 23/11/1965 e dal signor ... nato il 23/2/1975;
- g) unità negoziale 7: occupato dall'esecutato signor, nato il 19/5/1933 ed infermo totale in carrozzina; dalla esecutata signora ... nata il

25/1/1940; dall'esecutato signor nato il 23/11/1965 e dal signor ... nato il 23/2/1975.

VALUTAZIONE

Il mercato immobiliare del comune di Sassuolo risulta in rallentamento; inoltre vi sono irregolarità edilizie ed uno stato di occupazione di cui tenere conto; in considerazione delle caratteristiche tutte sopra evidenziate dei beni, si possono assegnare le seguenti valutazioni, che comprendono anche il valore delle porzioni comuni ed i costi per la regolarizzazione.

Si precisa che i deprezzamenti dovuti allo stato di occupazione sono differenziati nel modo seguente: appartamento occupato senza titolo: - 15%; appartamento occupato dagli esecutati di cui uno infermo totale ed in carrozzina: -40%; garages: - 5%.

Si puntualizza inoltre che le condizioni del mercato immobiliare di Sassuolo sono cambiate in peggio rispetto alla perizia originaria del 2008 e che i valori sotto riportati sono coerenti con quelli indicati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a) unità negoziale 1: un appartamento al p. 2 + una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in Sassuolo, via Teano n. 6:

° appartamento:
mq. 106 x 1.000 €/mq. = € 106.000

° cantina:
mq. 9 x 300 €/mq. = € 2.700

° soffitta:
mq. 24 x 300 €/mq. = € 7.200

Sommano € 115.900

Deprezzamento a corpo per lo stato di occupazione
(- 15%):

$$€ 115.900 \times 0,85 = € 98.515$$

arrotondate in € 98.500.

b) unità negoziale 2: una porzione di garage al p.
T in Sassuolo, via Teano n. 6:

° porzione di garage:
mq. 8,80 x 500 €/mq. = € 4.400

Sommano € 4.400

Deprezzamento a corpo per lo stato di occupazione
(- 5%):

$$€ 4.400 \times 0,95 = € 4.180$$

arrotondate in € 4.150.

c) unità negoziale 3: un appartamento al p. 1 +
una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in
Sassuolo, via Teano n. 6:

° appartamento:
mq. 106 x 900 €/mq. = € 95.400

° cantina:

mq. 23 x 300 €/mq. = € 6.900

° soffitta:

mq. 36 x 300 €/mq. = € 10.800

Sommano € 113.100

Deprezzamento a corpo per lo stato di occupazione

(- 40%) da parte anche di persona invalida:

€ 113.100 x 0,6 = € 67.860

arrotondate in € 67.500.

d) unità negoziale 4: un garage al p. T in

Sassuolo, via Teano n. 6:

° garage:

mq. 19 x 500 €/mq. = € 9.500

Sommano € 9.500

Deprezzamento a corpo per lo stato di occupazione

(- 5%):

€ 9.500 x 0,95 = € 9.025

arrotondate in € 9.000.

e) unità negoziale 5: la piena proprietà di un

appartamento al p. 2 in Sassuolo, piazza Martiri

Partigiani n. 60:

° appartamento:

mq. 61 x 985 €/mq. = € 60.085

Sommano € 60.085

arrotondati in € 60.000.

f) unità negoziale 6: la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6:

° porzione di garage:

$$\text{mq. } 2,20 \times 500 \text{ €/mq.} \quad = \quad \underline{\text{€ } 1.100}$$

$$\text{Sommano } \text{€ } 1.100$$

Valore della quota di 13/24 (due terzi):

$$° \text{ € } 1.100 \times 13 / 24 = \text{€ } 596$$

Deprezzamento a corpo per lo stato di occupazione (- 5%):

$$\text{€ } 596 \times 0,95 \quad = \quad \text{€ } 566$$

arrotondate in € 550.

g) unità negoziale 7: la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6 + la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) della rimanente porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6:

° porzione di garage:

$$\text{mq. } 14,90 \times 500 \text{ €/mq.} \quad = \quad \underline{\text{€ } 7.450}$$

$$\text{Sommano } \text{€ } 7.450$$

Valore della quota di 13/24 (due terzi):

$$° \text{ € } 7.450 \times 13 / 24 = \text{€ } 4.035$$

Deprezzamento a corpo per lo stato di occupazione (- 5%):

$$\text{€ } 4.035 \times 0,95 \quad = \quad \text{€ } 3.833$$

arrotondate in € 3.800.

PROPOSTA DI VENDITA

Si propone la vendita dei beni pignorati suddivisi nei lotti seguenti:

° lotto 1: unità negoziale 1 (un appartamento al p. 2 + una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in Sassuolo, via Teano n. 6) con base d'asta pari ad € 98.500.

° lotto 2: unità negoziale 2 (una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6 con base d'asta pari ad € 4.150.

° lotto 3: unità negoziale 3 (un appartamento al p. 1 + una soffitta al p. 3 + una cantina al p. S1 in Sassuolo, via Teano n. 6); con base d'asta pari ad € 67.500.

° lotto 4: unità negoziale 4 (un garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6) con base d'asta pari ad € 9.000.

° lotto 5: unità negoziale 5 (un appartamento al p. 2 in Sassuolo, piazza Martiri Partigiani n. 60); con base d'asta pari ad € 60.000.

° lotto 6: unità negoziale 6 (la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6); il tutto con base d'asta pari ad € 550.

° lotto 7: unità negoziale 7 (la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) di una porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6 + la quota di 13/24 (tredici ventiquattresimi) della rimanente porzione di garage al p. T in Sassuolo, via Teano n. 6); il tutto con base d'asta pari ad € 3.800.

.....

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

Modena, 18 dicembre 2010

Dott. Ing. Gianni Torlai

Allegati:

- 1) fotografie
- 2) visure e planimetrie catastali
- 3) atti di provenienza: vedere precedenti perizie in atti
- 4) relazione in data 23/9/2010 a firma Arch. P. Vandelli
- 5) dichiarazione sostitutiva di certificazione di residenza