

<p><b>Studio tecnico</b>  <b>Dott. Ing. Massimo A.</b>  <b>Pradelli</b>  <b>Viale N. Fabrizi, 119</b>  <b>41124 Modena</b></p>	<p>Lav. N°:  <b>RGE 195/2024</b></p> <p>Protocollo N°:</p>	<p>Data: <b>03.10.2025</b></p> <p>File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc</p> <p>Rev. n°: <b>1</b></p>	<p><b>Giudice Delegato</b>  <b>Dott. Giulia Lucchi</b></p>
<b>Tribunale di Modena</b>			

## TRIBUNALE DI MODENA



**PROCEDURA ESECUTIVA n° RGE 195/2024.**  
**a carico di:**  
**Creditore procedente:**  
**Avvocato:**



Ing. Massimo A.  
Pradelli

3357707575 - email [massimo@pradelli.it](mailto:massimo@pradelli.it)

pag. 1 di 13

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b>  Protocollo N°:  Rev. n°: <b>1</b>	Data: <b>03.10.2025</b>  File: <b>02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc</b>  <b>1</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
<b>Tribunale di Modena</b>			

### 1.P PREMESSE:

#### PROFESSIONISTA INCARICATO

COGNOME	NOME	DATA DI NASCITA	LUOGO	CODICE FISCALE
Pradelli	Massimo A.	08.09.1955	Modena	PRDMSM55P08F257F

COLLEGIO	PROVINCIA	ISCRIZIONE	ISCR. PERITI TRIB
Ingegneri	Modena	1035	Modena 555

STUDIO	VIA	N° CIV
Modena	Viale N. Fabrizi	119

### 2.P QUESITO:

**1\_ L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale controllo preliminare:**

- se per tutti i beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;
- se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i successivi quesiti;
- se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente al GE detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea

**2\_ Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:**

- 2.1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 2.2) una sommaria descrizione del bene;
- 2.3) Lo stato di possesso del bene
- 2.4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 2.5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 2 di 13
-----------------------------	---	--------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b>  Protocollo N°:  Rev. n°: <b>1</b>	Data: <b>03.10.2025</b>  File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc  Rev. n°: <b>1</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
<b>Tribunale di Modena</b>			

- 2.6)** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 2.7)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;
- 2.8)** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 2.9)** l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## 1.R DOCUMENTAZIONE EX ART.576

La documentazione ex art. 567 risulta completa.

## 2.R PREMESSA

### Debitori Esecutati:

	<b>NOME</b>	<b>DATA DI NASCITA</b>	<b>LUOGO</b>	<b>CODICE FISCALE</b>
1.	***** *****			
2.				

Ing. Massimo A.  
Pradelli

3357707575 - email [massimo@pradelli.it](mailto:massimo@pradelli.it)

pag. 3 di 13

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b>  Protocollo N°: Rev. n°: 1	Data: <b>03.10.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc	
		Rev. n°: 1	
<b>Tribunale di Modena</b>			

### 3.R BENI PIGNORATI DALLA PROCEDURA

Atto	Estremi della Trascrizione		
	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Atto di pignoramento	04/07/2023	19461	14098
Atto di pignoramento	29/08/2024	25630	19172

IMMOBILI	UBICAZIONE	VIA	QUOTA DI PROP.
Appartamento A Piano terra	Vignola	Via Carlo Goldoni 181	100/100
Osservazioni: <b>No</b>			
Autorimessa P.T.	Modena	Via Carlo Goldoni 181	100/100
Osservazioni: <b>No</b>			
Osservazioni:			

### 4.R IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### IMMOBILE 1

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Fabbricati</b>
Comune	<b>Vignola</b>



INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1 *****	Proprietà per 100/100
2	

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
6	537	1	A2	1	5 vani	Mq. 85 Escluse aree scoperte Mq. 75	€ 555,19

#### IMMOBILE 2

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Fabbricati</b>
Comune	<b>Vignola</b>



INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1 *****	Proprietà per 100/100

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 4 di 13
-----------------------------	---	--------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b>  Protocollo N°:  Rev. n°: <b>1</b>	Data: <b>03.10.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		02-Relazione File: completa senza nomi Rev 1 .doc	
		1	
<b>Tribunale di Modena</b>			

2		
---	--	--

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
6	536	24	C6	1	Mq. 29	Mq.31	€. 95,85

## 5.R PROVENIENZA

**Immobile**

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
Atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia a magistero Notaio Smeraldi Mauro da potere Casa Mia Edilizia Edilizia Sociale-Società cooperativa Modena C.F.02677390367	28.05.2008	9585535411	03/06/2008 nn. 16693/11017
Osservazioni:	<b>NO</b>		

## 6.R CONFINI

<b>IMMOBILE</b> <b>Appartamento al piano terra</b>	<b>a Nord</b>	con	Altre unità immobiliari
	<b>a Sud</b>	con	Area cortiliva esclusiva
	<b>a Est</b>	con	Parti comuni
	<b>a Ovest</b>	con	Area cortiliva esclusiva

<b>IMMOBILE</b> <b>Autorimessa al piano interrato</b>	<b>a Nord</b>	con	Parti Comuni
	<b>a Sud</b>	con	Altre unità immobiliari
	<b>a Est</b>	con	Altre unità immobiliari
	<b>a Ovest</b>	con	Parti comuni

## 7.R DATA DEL SOPRALLUOGO

**Eseguito in data**

02.10.2025 alla presenza del Sig. \*\*\*\*. Era presente l'incaricato da IVG \*\*\*\*\*

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 5 di 13
-----------------------------	---	--------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b>  Protocollo N°:  Rev. n°: <b>1</b>	Data: <b>03.10.2025</b>  File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
<b>Tribunale di Modena</b>			

## 8.R DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI COMMERCIALI

Oggetto del presente pignoramento è:

### Immobile 1

la proprietà di 100/100 di:

- un appartamento al piano terra in un edificio residenziale sito in Vignola (MO) Via Carlo Goldoni 181 con ingresso diretto da parti comuni, costituito da:
- Sala cucina-soggiorno, due stanze da letto, uno studio, un disimpegno ed un bagno un bagnetto, un piccolo disimpegno e due portici. L'appartamento dispone di un' area cortiliva esclusiva.
- Nell'area cortiliva esclusiva è stato costruito un Gazebo in legno come si evince nelle tavole fotografiche.
- Durante il sopralluogo sono emersi problemi di infiltrazioni abbastanza generalizzate sul soffitto del piano interrato adibito ad autorimesse. Parte di queste infiltrazioni sono dovute a problemi di impermeabilizzazione delle parti comuni, ma problemi di infiltrazione sono anche presenti al di sotto dell'area cortiliva esclusiva.

### Immobile 2

la proprietà di 100/100 di :

- Un' autorimessa a piano interrato sita in Vignola (MO) Via Carlo Goldoni 181 di mq 29 circa.

### Immobile 1 Appartamento

Caratteristiche costruttive					
Pareti interne	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata				
Serramenti esterni	<input checked="" type="checkbox"/> Legno con vetro doppi vetri. Avvolgibili in PVC				
Pavimenti zona giorno e zona notte	<input checked="" type="checkbox"/> Ceramica				
Pavimento e rivestimento Bagni	<input checked="" type="checkbox"/> Ceramica				
Porte	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Porta di ingresso</td> <td style="text-align: center;">Porte interne</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Portoncino blindato</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Legno tamburato</td> </tr> </table>	Porta di ingresso	Porte interne	<input checked="" type="checkbox"/> Portoncino blindato	<input checked="" type="checkbox"/> Legno tamburato
Porta di ingresso	Porte interne				
<input checked="" type="checkbox"/> Portoncino blindato	<input checked="" type="checkbox"/> Legno tamburato				

Impiantistica	
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO      Autonomo

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 6 di 13
-----------------------------	---	--------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b>  Protocollo N°: Rev. n°: 1	Data: <b>03.10.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc	
		Rev. n°: 1	
Tribunale di Modena			

Aria condizionata	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Ascensore	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Impianto idrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

Grado di finiture complessive	<input type="checkbox"/> Lusso	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Scarso
Grado manutentivo	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Scarso	<input type="checkbox"/> Da ristrutt.

### Immobile 2 Autorimessa

Caratteristiche costruttive	
Pareti interne	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata
Serramenti esterni	<input type="checkbox"/>
Pavimenti	<input checked="" type="checkbox"/> Ceramica
Porte	Porta di ingresso
	<input checked="" type="checkbox"/> Portone in lamiera basculante

Impiantistica	
Riscaldamento	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Aria condizionata	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Ascensore	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Impianto idrico	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

Grado di finiture complessive	<input type="checkbox"/> Lusso	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Scarso
Grado manutentivo	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Scarso	<input type="checkbox"/> Da ristrutt.

Gli immobili si trovano in Via Carlo Goldoni 181 in zona Brodano una zona periferica nord del centro storico della città.

### Superfici:

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 7 di 13
-----------------------------	---	--------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b> Protocollo N°: Rev. n°: <b>Tribunale di Modena</b>	Data: <b>03.10.2025</b> File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc <b>1</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
---	---	---	---

Le superfici residenziali vengono calcolate secondo le indicazioni fornite dalle *"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* che fornisce le seguenti indicazioni:

#### 1- per i vani principali:

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

#### 2- Balconi

La superficie della terrazza viene computata al 30% di quella dei locali principali.

#### 3- Autorimessa

La superficie delle autorimesse viene computata a corpo

#### 4- Sottotetto soffitta

La superficie del sottotetto-soffitta viene computata al 30%

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente perizia sono le seguenti:

#### **Immobile 1 Appartamento**

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Appartamento	65	1	65,00
Portico	6,10	0,30	1,83
			<b>67,00</b>
		<b>Totale mq</b> Arrotondati per eccesso	<b>Circa mq</b>

<b>Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b>	Data: <b>03.10.2025</b>	<b>Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi</b>
	Protocollo N°:	02-Relazione File: completa senza nomi Rev 1.doc	
		Rev. n°: <b>1</b>	

## **Immobile 2 Autorimessa**

## **9.R CONFORMITA'**

Immobili

Gli immobili di cui al N.C.E.U.al foglio 6 Partt.537 e 536 del comune di Vignola sono all'interno di un Piano particolareggiato denominato "Abita1". In particolare l'appartamento fa parte dell'edificio "Lotto 7" (Part. 537), mentre l'autorimessa appartiene al "Lotto 6" (Part. 536).

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vignola (MO), l'ufficio tecnico comunale ha reperito parte della cronistoria dell'immobile.

**5 Dicembre 2005** la "Casa mia Edilizia sociale Soc. coop." Presenta al comune di Vignola una domanda per l'esecuzione dei lavori di "Costruzione di edificio residenziale – Lotto 6 del Piano particolareggiato "Abita 1" a seguito della quale il Comune di Vignola con Prot. 22913/05 Pos N. 13480 concede il Permesso di costruire N. 522/05 e 523/05 sull'immobile sito in Via Goldoni distinto al Catasto al Foglio 6 Mappale 44-45;

**18 Gennaio 2007** "Casa mia Edilizia sociale Soc. coop." Presenta al Comune di Vignola una domanda per l'esecuzione in variante al Permesso di costruire n. 523 dei lavori di "Costruzione di edificio residenziale – Lotto 7 del Piano particolareggiato "Abita 1" (Prot. n. 1283)

**18 Gennaio 2007** "Casa mia Edilizia sociale Soc. coop." Presenta al comune di Vignola una domanda per l'esecuzione dei lavori di "Costruzione di edificio residenziale – Lotto 6 del Piano particolareggiato "Abita 1" (Prot. n. 1280/2007)

**22 Febbraio 2007** Comune di Vignola con Prot. 4024/2007 concede a "Casa mia Edilizia sociale Soc. coop." il Permesso di costruire N. **19/2007** in variante al progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale all'interno del piano particolareggiati "Abita 1".

22 Febbraio 2007 Comune di Vignola con Prot. 4024/2007 concede a "Casa mia Edilizia sociale Soc. coop." il Permesso di costruire N. 18/2007 in variante al progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale all'interno del piano particolareggiati "Abita 1 Lotto 6";

Ing. Massimo A. Pradelli 3357707575 - email [massimo@pradelli.it](mailto:massimo@pradelli.it) pag. 9 di 13

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b> Protocollo N°: Rev. n°:	Data: <b>03.10.2025</b> File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc Rev. n°: <b>1</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
<b>Tribunale di Modena</b>			

**28 febbraio 2008** "Casa mia Edilizia sociale Soc. coop." Presenta al comune di Vignola una Denuncia di inizio attività per l'esecuzione dei lavori di "Costruzione di edificio residenziale – Lotto 7 del Piano particolareggiato "Abita 1" Seconda variante (Prot. n. 3980/2008);

**04 Marzo 2008** Comune di Vignola con Prot. 4279/2008 **comunica a** "Casa mia Edilizia sociale Soc. coop." Il nominativo del Responsabile del procedimento ed assegna alla pratica edilizia il n. 87/2008;

**29 novembre 2010** il Comune di Vignola, Direzione pianificazione del Territoriale, Servizio Edilizia privata e gestione del territorio a seguito della comunicazione di fine lavori per la realizzazione di un fabbricato residenziale all'interno del P.P. denominato "Abita 1" rilascia il **Certificato di conformità edilizia e agibilità per l'immobile posto in Vignola, Via Goldoni 181 (Lotto 7)**.

#### Conformità al progetto:

Lo stato rilevato risulta

<b>Conforme</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Non conforme</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Conformità alle piante catastali:

Lo stato rilevato risulta

<b>Conforme</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Non conforme</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

Il gazebo montato nell'area cortiliva esclusiva è coperto, non è riportato né sulle mappe catastali né sugli elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignola e lo scrivente ritiene che debba essere sanato.

#### **10.R SITUAZIONE OCCUPAZIONALE, SERVITU' E PARTI COMUNI**

##### **Immobile**

L'immobile fa parte di un condominio da denominato "Condominio Mirandolina" amministrato dalla Rag. Annamaria Faccenda di Castelfranco Emilia.

- Da un controllo della contabilità risulta che le spese ordinarie di condominio ammontano a circa €. 700 /annuo.
- Alla data del 01 ottobre risulta un debito verso in condominio da parte degli esecutati di €.2.937,42.
- A seguito del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dal Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, dalla moglie, da una figlia sposata, da suo marito e da un bimbo di circa un anno e dall'altra figlia del sig. \*\*\*.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 10 di 13
-----------------------------	---	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b> Protocollo N°: Rev. n°: <b>Tribunale di Modena</b>	Data: <b>03.10.2025</b> File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc <b>1</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
---	---	---	---

- Il valore del canone di affitto è valutabile in €. 400,00 /mese

#### 11.R REGIME FISCALE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il Sig. \*\*\*\*\* è coniugato, dal 13 febbraio 1994 con la Sig.ra \*\*\*\*\*. Con atto in data \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* a rogito del notaio dottor Mauro Smeraldi del distratto notarile di Vignola gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. .

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

#### 12.R CONSIDERAZIONI SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

La procedura esecutiva in esame ha pignorato, come detto, la proprietà di 100/100 di un appartamento al piano terra e un'autorimessa a piano interrato, individuati nel N.C.E.U del comune Vignola al

**Appartamento: foglio 6 particella 537 sub 1**

**Autorimessa: foglio 6 particella 536 sub 24**

per i quali si propone la vendita in un **Unico Lotto**

#### 13.R ESTREMI IDENTIFICATIVI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note:

Iscrizioni:					Titolo	capitale
N°	Data	N.ro Iscr.	Rep	a favore di		
1	03/06/2008	nn. 16697/4089		Unicredit Banca per la casa Sede di Milano C.F. 13263030150	Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario Da concessione a garanzia di mutuo fondiario.	€. 218.000,00 Totale €.327.000,00 Durata 30 anni
2						
3						
4						

Trascrizioni:					Titolo
N°	Data	N.ro	Rep	a favore di	
1	04/07/2023	19461/14098	2853	Olympia S.P.V C.F. 05256490268	Pignoramenti immobili

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 11 di 13
-----------------------------	---	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b>  Protocollo N°: Rev. n°: 1	Data: <b>03.10.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1 .doc	
		Rev. n°: 1	

**Tribunale di Modena**

2	29/08/2024	25630/19172	5044	Olympia S.P.V C.F. 05256490268	Pignoramenti immobili
Osservazioni:	NO				

#### 14.R VALUTAZIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della procedura esecutiva in atto, dello stato occupazionale, delle caratteristiche tutte, come pure delle finiture, dello stato manutentivo, dell'ubicazione, delle porzioni comuni, della loro destinazione, delle particolari condizioni del mercato immobiliare locale, la scrivente ritiene di poter adottare il criterio di stima per comparazione con i prezzi di mercato di beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona. Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) come indicato dalla norma UNI 11558 sui valutatori immobiliari, dal titolo "*Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenze, abilità e competenza*" pubblicata il 6.11.2014.

Il valore di mercato così stimato sarà l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il criterio di stima per comparazione si basa su cinque fasi:

- 1 - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima,
- 2 - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato,
- 3 - rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento,
- 4 - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato,
- 5 - determinazione del valore di stima.

Vengono presi come riferimento altri appartamenti nella zona degli immobili oggetto di valutazione e individuate come variabili principali: la dimensione, le finiture, lo stato manutentivo, la presenza di ascensore e di tutte le altre caratteristiche peculiari dei beni.

Alla luce di quanto sopra, fatte le opportune analisi ritiene di poter indicare un prezzo base d'asta, che tiene conto anche di una svalutazione del reale valore commerciale dei beni in argomento

#### Unità immobiliare

#### Lotto Unico costituito da:

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 12 di 13
-----------------------------	---	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 195/2024</b>  Protocollo N°: Rev. n°: 1	Data: <b>03.10.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa senza nomi Rev 1.doc	
		Rev. n°: 1	

**Tribunale di Modena**

- Un appartamento sito in Via Carlo Goldoni, 181 individuato nel N.C.E.U del Comune di Vignola (MO) al foglio 6 Particella 537 sub 1
- Un' autorimessa sita Via Carlo Goldoni, 181 individuato nel N.C.E.U del Comune di Vignola (MO) al foglio 6 Particella 536 sub 24

	Mq	€/mq	€
Appartamento	67,00	1.100	73.700,00
Autorimessa			12.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>85.700,00</b>

da cui il valore totale risulta:

85.700,00 €.

Trattandosi di vendita forzata, che non può essere paragonata alla libera compravendita, si ritiene opportuno applicare un ribasso forfettario del valore di mercato stimato, in modo da rendere più appetibile il bene.  
Si applica quindi un ribasso del 3% (arrotondato) :

$$85.700,00 \text{ €} \times 0.97 = 83.000,00 \text{ €}$$

Si definisce quindi il

**Lotto Unico PREZZO BASE D'ASTA per una quota di 100/100**

in € 83.000,00 (Euro Ottantatremila,00)

Per

Lotto Unico

Appartamento al Piano Terra con area cortiliva esclusiva ed un'autorimessa a piano interrato

Data di stesura	Elaborato composto da n°	Il Tecnico
03.10.2025	tredici	Ing. Massimo Alessandro Pradelli

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 13 di 13
-----------------------------	---	---------------