

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
	Protocollo N°:	Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

TRIBUNALE DI MODENA



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n° 243/2023 E.I.**
a carico di: *** e *******

Creditore procedente:
Avvocato:

Ing. Massimo A.
Pradelli

3357707575 - email massimo@pradelli.it

pag. **1** di **18**

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

1.P PREMESSE:

PROFESSIONISTA INCARICATO				
COGNOME	NOME	DATA DI NASCITA	LUOGO	CODICE FISCALE
Pradelli	Massimo A.			

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 massimo@pradelli.it	pag. 2 di 18
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

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:

	NOME	DATA DI NASCITA	LUOGO	CODICE FISCALE
1.	*****			
2.	*****			

3.R BENI PIGNORATI DALLA PROCEDURA

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 3 di 18
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Atto	Estremi della Trascrizione		
	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Atto di pignoramento rep 5691	18/09/2023	31872 In data 02/11/2023	23155 In data 02/11/2023

IMMOBILE 1	UBICAZIONE	VIA	QUOTA DI PROP.
Abitazione di tipo economica	Polinago (MO)	Valrossena n. 61	100%
Osservazioni: No			
Autorimessa piano interrato	Polinago (MO)	Valrossena n. 61	100%
Osservazioni: No			

IMMOBILE 2	UBICAZIONE	N.C.T.	QUOTA DI PROP.
Terreno	Polinago (MO) Via Valrossena	Foglio 30 Part. 37	100%
Terreno	Polinago (MO) Via Valrossena	Foglio 30 Part 68	100%
Terreno	Polinago (MO) Via Valrossena	Foglio 30 Part 75	100%
Terreno	Polinago (MO) Via Valrossena	Foglio 30 Part 77	100%
Terreno	Polinago (MO) Via Valrossena	Foglio 30 Part 38	100%
Terreno	Polinago (MO) Via Valrossena	Foglio 30 Part 72	100%
Terreno	Polinago (MO) Via Valrossena	Foglio 30 Part 76	100%
Terreno	Polinago (MO) Via Valrossena	Foglio 30 Part 283	100%
Osservazioni: No			

4.R IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILE 1

Ufficio del Territorio di	Modena
Catasto	Fabbricati
Comune	Polinago (MO)

	INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	*****	Proprietà per 2/3 in regime separazione dei beni con

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 4 di 18
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

2	***** n.	Proprietà per 1/3 in regime separazione dei beni con *****

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
30	69	3	A/3	3	8 vani	Mq. 170; totale escluse aree scoperte mq. 170	€ 293.35

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Mq catastali	RENDITA
30	69	4	C/6	4	Mq 41	Mq 57	€ 91.05

L'immobile Foglio 30 Particella 69 sub 3 risulta variato in base alla nota di variazione del 04.07.2005 prat. N. mo0272962 in atti del 04.07.2005 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n.176518.1/2005).

L'immobile Foglio 30 Particella 69 sub 3 risulta variato in Via Valrossenna n. 61 in base alla nota di variazione del 04.07.2005 in atti da 04/07/2005 (n.176518.1/2005).

L'immobile Foglio 30 Particella 69 sub 3 risulta variato in a/3- appartamento di tipo economico, rendita di 293,35 €. in base alla nota di variazione nel classamento del 04.07.2006 prat. N. mo0105854 in atti del 04.07.2006 variazione di classamento (n. 6874.1/2006) – annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti.

L'immobile Foglio 30 Particella 69 sub 3 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

L'immobile foglio 30 Part. 69 Sub 4 risulta variato in base alla nota di variazione del 04/07/2005 prat. N. MO m0272962 in atti dal 04/07/2005 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 176518.1/2005)

L'immobile Foglio 30 Particella 69 sub risulta variato in Via Valrossenna n. 61 in base alla nota di variazione del 04.07.2005 in atti da 04/07/2005 (n.176518.1/2005).

L'immobile Foglio 30 Particella 69 sub 4 risulta variato in C6 Autorimessa o rimessa, Rendita di €. 91,05 in base alla nota di variazione nel classamento del 04.07.2006 prat. N. mo0105854 in atti del 04.07.2006 variazione di classamento (n. 6874.1/2006) – annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti.

L'immobile Foglio 30 Particella 69 sub 4 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 5 di 18
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Si precisa che gli immobili riportati in NCEU foglio 30 particella 69 sub 3 e sub 4 derivano dagli immobili riportati NCEU foglio 30 particella 69 sub 1 e sub 2 in base alla nota di variazione del 04.07.2005 in atti dal 04.07.2005 (n. 176518/2005).

IMMOBILE 2

Ufficio del Territorio di	Modena
Catasto	Terreni
Comune	Polinago (MO)

INTESTATI		QUOTA DI PROPRIETA'
1	*****	Proprietà per 2/3 in regime separazione dei beni con *****
2	***** n.	Proprietà per 1/3 in regime separazione dei beni con *****

Foglio	Parti-cella	Sub	Por z.	Qualità	Clas-se	Deduz	Sup. mq.			Reddito	
							Ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
30	37			Semin. arboreo	02	BCA	0	67	86	22.43	19.28

Foglio	Parti-cella	Sub	Por z.	Qualità	Clas-se	Deduz	Sup. mq.			Reddito	
							Ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
30	68			Semin. arboreo	03	BCA	0	85	50	15.01	17.66

Foglio	Parti-cella	Sub	Por z.	Qualità	Clas-se	Deduz	Sup. mq.			Reddito	
							Ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
30	75			Semina-tivo	03	BCA	2	06	18	30.88	42.59

Foglio	Parti-cella	Sub	Por z.	Qualità	Clas-se	Deduz	Sup. mq.			Reddito	
							Ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
30	77			Semina-tivo	03	BCA		25	40	3.80	5.25

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 6 di 18
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Foglio	Parti-cella	Sub	Por z.	Qualità	Clas-se	Deduz	Sup. mq.			Reddito	
							Ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
30	38			Semina-tivo	02	BCA	0	40	47	10.24	11.50

Foglio	Parti-cella	Sub	Por z.	Qualità	Clas-se	Deduz	Sup. mq.			Reddito	
							Ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
30	72			Semina-tivo	02	BCA	0	26	40	6.68	7.50

Foglio	Parti-cella	Sub	Por z.	Qualità	Clas-se	Deduz	Sup. mq.			Reddito	
							Ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
30	76			Semina-tivo	02	BCA	0	7	50	1.90	2.13

Foglio	Parti-cella	Sub	Por z.	Qualità	Clas-se	Deduz	Sup. mq.			Reddito	
							Ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
30	283			Semina-tivo	02	BCA	0	19	38	4.90	5.50

5.R PROVENIENZA

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
Rogito -compravendita Notaio Bergonzini Gino da pote-re Il o (prop. 1/2) e ***** (Propr. 1/2)	05/07/2007	41831/23172	27/07/2007 nn. 29140/16558.
Osservazioni:	no		

6.R CONFINI

IMMOBILE 1 Abitazione di tipo eco-	a Nord	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 39
	a Sud	con	Via Valrossena
Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it		
			pag. 7 di 18

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

nomico con autorimes- sa	a Est	con	Via Valrossena
	a Ovest	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 38

IMMOBILE 2 Terreno Comune di Po- linago (MO) Foglio 30 Part. 37	a Nord	con	Via Maranello
	a Sud	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 68
	a Est	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 38
	a Ovest	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 75

IMMOBILE 3 Terreno Comune di Po- linago (MO) Foglio 30 Part. 68	a Nord	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 38
	a Sud	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 75
	a Est	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 38
	a Ovest	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 75

IMMOBILE 4 Terreno Comune di Po- linago (MO) Foglio 30 Part. 72	a Nord	con	Via Valrossena
	a Sud	con	Via Valrossena
	a Est	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 40 Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 73
	a Ovest	con	Via Valrossena

IMMOBILE 5 Terreno Comune di Po- linago (MO) Foglio 30 Part. 75	a Nord	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 68 Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 37
			Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 89 Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 124
	a Est	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 68 Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 37 Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 76 Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 283
	a Ovest	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 82

IMMOBILE 6 Terreno Comune di Po- linago (MO) Foglio 30 Part. 77	a Nord	con	Via Valrossena
	a Sud	con	Foglio 30 Part. 69
	a Est	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 39
	a Ovest	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 283

IMMOBILE 7 Terreno Comune di Po- linago (MO) Foglio 30 Part. 38	a Nord	con	Via Maranello
	a Sud	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 69
	a Est	con	Foglio 30 Mapp 69
	a Ovest	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 37 Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 68

IMMOBILE 8 Terreno Comune di Po- linago (MO) Foglio 30 Part. 76	a Nord	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 68
	a Sud	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 283
	a Est	con	Via Valrossena
	a Ovest	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 75

IMMOBILE 9 Terreno Comune di Po-	a Nord	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 76
	a Sud	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 83

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 8 di 18
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

linago (MO)	a Est	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 77
Foglio 30 Part. 283	a Ovest	con	Terreno Comune Polinago Foglio 30 Part. 75

7.R DATA DEL SOPRALLUOGO

Eseguito in data	
11 Giugno 2024 alla presenza del Sig. _____ di IVG di Modena, della Sig. ***** (esecutata) del _____	

8.R DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'IMMOBILE E SUPERFICI COMMERCIALI

Oggetto del presente pignoramento è la piena proprietà di:

- Un' abitazione di tipo economico con area cortiliva esclusiva costituita da:
- Sala-tinello, N. 1 cucina, N. 3 stanze da letto, un corridoio, un bagno.
- Una cantina al piano interrato
- Un' autorimessa al piano interrato,
- Due soffitte comunicanti al primo piano.
- N. 8 appezzamenti di terreno

L'abitazione di tipo economico di presenta in cattive condizioni di manutenzione, sono presenti infiltrazioni dalla copertura, la gronda è ormai riempita di terriccio e piccoli arbusti, sono presenti infiltrazioni anche nell' appartamento a piano terra e la struttura presenta alcune crepe.

Ha quindi necessità di importanti lavori di manutenzione.

Caratteristiche costruttive			
Pareti interne	☒ Muratura intonacata e tinteggiata		
Serramenti esterni	☒ Legno con vetro		
Pavimenti zona giorno e zona notte	☒ Ceramica		
Pavimento e rivestimento Bagni	☒ Ceramica		
Porte	Porte di ingresso	Porte interne	
	☒ Legno Tamburato	☒ Legno tamburato	
Impiantistica			
Riscaldamento	☒ SI	☐ NO	Autonomo

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 9 di 18
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Aria condizionata	☐ SI	☒ NO
Ascensore	☐ SI	☒ NO
Impianto idrico	☒ SI	☐ NO
Impianto elettrico	☒ SI	☐ NO

Grado di finiture complessive	☐ Lusso	☐ Ottimo	☐ Buono	☐ Medio	☒ Scarso
Grado manutentivo	☐ Ottimo	☐ Buono	☐ Medio	☒ Scarso	☒ Da ristruttur.

Per quanto riguarda i terreni il Comune di Polinago ha rilasciato un certificato di destinazione urbanistica che viene allegato alla presente relazione in cui si rileva che:

Foglio 30 Mappali n. 76; 77; 72; 283:

Territorio rurale" Ambito agricolo di prevalente rilievo paesaggistico"

Foglio 30 Mappale n. 37:

Territorio rurale con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 in parte "Area forestale Boscata" e in parte "Ambiti agricoli di prevalente rilievo paesaggistico".

Foglio 30 Mappali n. 75:

Territorio rurale con in parte vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 in parte "Area forestale Boscata" e in parte "Ambiti agricoli di prevalente rilievo paesaggistico".

Foglio 30 Mappali n. 68; 38:

Territorio rurale con in parte vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004: " Ambiti agricoli di prevalente rilievo paesaggistico".

Superfici:

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).

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 10 di 18
--------------------------	--	----------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

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:

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Appartamento	98	1	Circa 98
Cantina	40	0.30	Circa 12
Soffitte	80	0.30	Circa 24
Autorimessa			
		Totale mq Arrotondati per eccesso	Circa 135 mq

	Mq. Seminativo Arboreo	Mq. seminati-vo		
Terreno: foglio 30, particella 37	6786,00			
Terreno: foglio 30 Particella 68	8555,00			
Terreno: foglio 30, particella 75		20618,00		
Terreno: foglio 30 Particella 77		2540,00		
Terreno: foglio 30, particella 38		4077,00		
Terreno: foglio 30 Particella 72		2640,00		
Terreno: foglio 30, particella 76		755,00		
Terreno: foglio 30 Particella 283		1938,00		
Totale mq	15.341.00	32568,00		
			Totale mq	47.909,00

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 11 di 18
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

9.R CONFORMITA'

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

In data 03 Luglio 1992 veniva presentata, in qualità di proprietari, dai Sigg. ***** e ***** al Comune di Polinago (MO) Una Richiesta di Concessione per la esecuzione di lavori edili (art. 1 Legge 28.01.1977, n. 10) per riatto fabbricato ad uso abitazione di un edificio posto in Casa Larione identificato al Catasto del Comune di Polinago al Foglio 30 Mappale 69. Il progettista delle opere e il Direttore dei Lavori era il Geom. ***** di Lama Mocogno (MO). Il Comune di Polinago registrava la richiesta il 11.07.1992 al N. 1252.

In data 13.10.1992 Con Prot. N. 1252 il Comune di Polinago Concedeva l'Esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ai fini abitativi. L'intervento consisteva nella realizzazione di un portone al posto di una finestra per l'accesso al garage (che sostituisce parte della cantina) e la costruzione di un portichetto in legno per la copertura della porta di ingresso.

In data 28 Luglio 1993 veniva presentata dal Sig. ***** , con riferimento alla pratica di concessione N. 1252 del 13.10.92, la denuncia di Inizio Lavori per nuova costruzione prevista per il giorno 28.07.1993.

In data 04.07.2005 venivano presentate al Catasto le planimetrie che illustrano le modifiche realizzate.

Conformità al progetto:

Lo stato rilevato risulta

Conforme	☐
Non conforme	☒

Conformità alle piante catastali:

Lo stato rilevato risulta

Conforme	☐
Non conforme	☒

Nell'unità a piano terra è stata demolita fino alla quota di un metro il muro di divisione tra tinello e sala.

10.R SITUAZIONE OCCUPAZIONALE, SERVITU' E PARTI COMUNI

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 12 di 18
--------------------------	--	-----------------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

L'immobile di tipo economico è un'abitazione isolata non ha quindi spese condominiali.

A seguito del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dalla comproprietaria Sig.ra ***** insieme ai figli ***** e *****; entrambe maggiorenni.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno i vincoli sono quelli illustrati nel Certificato di Destinazione urbanistica allegato.

11.R REGIME FISCALE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La Sig.ra ***** avente la piena proprietà di 1/3 dei beni ed il Sig. ***** avente la piena proprietà di 2/3 dei beni si trovano in regime di separazione legale dei beni, e sono separati legalmente in forza della sentenza n. 1517/2002 del 23/11/2022 pubblicata il 07.12/2022 RG.n. 6053/2019.

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 piena proprietà di un'abitazione di tipo economica di categoria A/3 a piano interrato (cantina) a piano terra (appartamento) e primo piano (soffitta) e di un'autorimessa individuati nel catasto del comune di Polinago (MO)

Appartamento: foglio 30, particella 69 sub 3

Autorimessa: foglio 30, particella 69 sub 4

E di 8 appezzamenti di terreno individuati nel Catasto terreni del Comune di Polinago al:

- **Foglio 30 Particella 37**
- **Foglio 30 Particella 68**
- **Foglio 30 Particella 75**
- **Foglio 30 Particella 77**
- **Foglio 30 Particella 38**
- **Foglio 30 Particella 72**
- **Foglio 30 Particella 76**
- **Foglio 30 Particella 238**

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 13 di 18
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

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:						
N°	Data	N.ro	Rep	a favore di	Titolo	capitale
1	05/07/2007	41832	23173	Banca agricola mantovana s.p.a.	Ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo per complessivi	
Trascrizione						
	Data	N. gen.	N. Part.			
	27/08/2007	29141	7467			

Osservazioni: NO

Trascrizioni:					
N°	Data	N.ro	Rep	a favore di	Titolo
1	18/09/2023		5691	Amco- Asset Management S.P.A.	Pignoramento immobile
Trascrizione					
	Data	N. gen.	N. Part.		
	02/11/2023	31872	23155		

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

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 14 di 18
--------------------------	--	-----------------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

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:

Lotto unico

ABITAZIONE

	Mq	€/mq	€
Appartamento	134	180	24.120,00
Autorimessa	40	A corpo	6.000,00
TOTALE			€ 30.120,00
	<u>Arrotondato</u>		€ 30.000,00

TERRENI

	Mq	€/mq	€
Terreno: foglio 30, particella 37 (Seminativo arboreo)	6786,00	0,660	4.478,76
Terreno: foglio 30 Particella 68 (Seminativo arboreo)	8555,00	0,660	5.646,30
Terreno: foglio 30, particella 75	20618,00	0,530	10.927,54

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 15 di 18
--------------------------	--	-----------------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

(Seminativo)			
Terreno: foglio 30 Particella 77 (Seminativo)	2540,00	0,530	1.346,20
Terreno: foglio 30, particella 38 (Seminativo)	4047,00	0,530	2.144.91
Terreno: foglio 30 Particella 72 (Seminativo)	2640,00	0,530	1.399.20
Terreno: foglio 30, particella 76 (Seminativo)	755,00	0,530	400,15
Terreno: foglio 30 Particella 283 (Seminativo)	1938.00	0,530	1.027,14
TOTALE		Euro	27.370,20
	Arrotondato	Euro	27.000,00
TOTALE LOTTO UNICO		Euro	57.000,00

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) :

$$57.000,00 \text{ €} \times 0.97 = 55.290,00 \text{ €}$$

Si definisce quindi il

PREZZO BASE D'ASTA in € 55.200,00

(Cinquantacinquemiladuecento,00 euro)

per

Lotto unico Costituito da:

**Abitazione di tipo economico al piano terra, soffitta al 1° piano, con autorimes-
sa e cantina al piano interrato ed area cortiliva esclusiva**

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 16 di 18
--------------------------	--	----------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: EI 243-23 Protocollo N°:	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
		File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

N. 2 appezzamenti di terreno (seminativi arborei) e n. 6 appezzamenti di terreno (seminativi)

Data di stesura	Elaborato composto da n°	Il Tecnico
14.10.2024	venti	Ing. Massimo Alessandro Pradelli

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 17 di 18
--------------------------	--	-----------------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: El 243-23	Data: 14.10.2024	Giudice Delegato Dott. Roberta Vaccaro
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

■ **ALLEGATI:** Visure catastali; Certificato di destinazione urbanistica



COMUNE DI POLINAGO

Provincia di Modena

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art.12 della L.R. 23/2004)

Prot. n. 2252
Arch. 33/24

Polinago, lì 25.07.2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Vista la richiesta presentata in data 03.07.2024 da Massimo Alessandro Pradelli, in qualità di CTU

Visto

- il Piano Strutturale Comunale vigente approvato con Deliberazione di C.C. n.3 del 16.03.2004, ed entrato in vigore il 12.05.2004, di seguito denominato P.S.C.;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Deliberazione di C.C. n.2 del 16.03.2004, ed entrato in vigore il 12.05.2004 di seguito denominato R.U.E.;

CERTIFICA

Che il terreno descritto al Catasto terreni del Comune di Polinago, al foglio n. 30 mappali n. 37-68-75-77-38-72-76-283, ha la seguente destinazione urbanistica:

- a) per i mappali n. 76-77-72-283 del foglio n. 30:
Territorio Rurale: "AMBITO AGRICOLO DI PREVALENTE RILIEVO PAESAGGISTICO"
- b) per il mappale n. 37 del foglio n. 30:
Territorio Rurale con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. 42/2004: in parte "AREA FORESTALE BOSCATI" in parte "AMBITI AGRICOLI DI PREVALMENTE RILIEVO PAESAGGISTICO"
- c) per il mappale n. 75 del foglio n. 30:
Territorio Rurale con in parte vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. 42/2004: in parte "AREA FORESTALE BOSCATI" in parte "AMBITI AGRICOLI DI PREVALMENTE RILIEVO PAESAGGISTICO"
- d) per i mappali n. 68-38 del foglio n. 30:
Territorio Rurale con in parte vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. 42/2004: "AMBITI AGRICOLI DI PREVALMENTE RILIEVO PAESAGGISTICO"

che le prescrizioni urbanistiche dei terreni sopra descritti sono quelle dettate dalle norme di attuazione degli strumenti vigenti sopra richiamati e precisamente:

- dagli artt.20, 20.3 del P.S.C. e dagli artt. 159, 159.3 del R.U.E.per i terreni indicati alla lettera a);
- dagli artt.11, 20.3 del P.S.C. e dagli artt. 153, 159.3 del R.U.E.per i terreni indicati alla lettera b);
- dagli artt. 11, 20.3 del P.S.C. e dagli artt. 153, 159.3 del R.U.E.per i terreni indicati alla lettera c);
- dagli artt. 20, 20.3 del P.S.C. e dagli artt. 159, 159.3 del R.U.E.per i terreni indicati alla lettera d);

In rispetto alla deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 28/01/2019, per il presente certificato sono dovuti € 40,00 interamente versati in data 03.06.2024;

Marca da bollo da € 16.00, assolta per il rilascio del presente con marca del 28.06.2024, identificativo n. 01230979997369

Il presente certificato, conserva la validità di anni uno a condizione non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici nel periodo considerato e consta di 1 foglio con occupata interamente una facciata.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA URBANISTICA
(Arch. Gian Luca Giuliani)

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Corso Roma, 71 - 41040 Polinago (Mo) - P. IVA 00474870367 Tel. centralino 0536/47000 int. 13 - Fax 0536/47672
e-mail: servizio.edilizia_urbanistica@comune.polinago.mo.it Sito internet: www.comune.polinago.mo.it e-mail certificata: comune@cert.comune.polinago.mo.it

Ing. Massimo A.
Pradelli

335 7707575 - email massimo@pradelli.it

pag. 18 di 18