

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n° RGE 65/2024.**
 a carico di: **** * e **** *

Creditore procedente: *****. Avvocato: *****		
Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 1 di 16

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02 -Relazione completa 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.	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 massimo@pradelli.it	pag. 2 di 16
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa 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 16
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02 -Relazione completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Atto	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Atto di pignoramento	05/03/2024 Rep. N. 983	7784	5808

IMMOBILI	UBICAZIONE	VIA	QUOTA PROP.	DI
Appartamento Al 2° piano	San Felice Sul Panaro (MO)	Eleonora Duse 212	100/100	
Osservazioni: No				
Autorimessa P.T.	San Felice Sul Panaro (MO)	Eleonora Duse 212	100/100	
Osservazioni: No				
Osservazioni:				

4.R IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILE 1

Ufficio del Territorio di	San Felice sul Panaro
Catasto	Fabbricati
Comune	Modena

	INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	**** *	Proprietà per 50/100
2	**** *	Proprietà per 50/100

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
28	404	41	A2	2	4 vani	Mq 96 Senza aree scoperte Mq 93	€ 361,52

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Mq catastali	RENDITA
28	404	34	C6	5	18 mq	19	€ 62,28

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 4 di 16
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02 -Relazione completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

5.R PROVENIENZA

Immobile 1

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
Atto di divisione da comproprietà a magistero Notaio Vincenzi Paolo con: ***** ***** Tutti comproprietari dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di San Felice Sul Panaro Foglio 28 P.IIe 256,262,263,284 terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione. In particolare a **** e **** **** la quota pari a 22,960/1000 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale degli immobili posti in Comune di San Felice sul Panaro al Foglio n. 28 Partt. N. 256, 262,263,284 è pervenuta per atto di compravendita del 22/02/2018 rep. n. 280258/46637 a Magistero Notaio Paolo Vincenzi trascritto il 13/03/2018 al n. 7015/4759 da potere di Comune di San Felice Sul Panaro	25/01/2021	287384/51388	15/02/2021 nn. 4137/2997
Osservazioni:	NO		

6.R CONFINI

IMMOBILE 1 Appartamento al piano 2°	a Nord	con	Parti comuni
	a Sud	con	Parti comuni
	a Est	con	Altre unità immobiliari
	a Ovest	con	Parti comuni
Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it		pag. 5 di 16

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

IMMOBILE 1 Autorimessa a P.T	a Nord	con	Altre unità immobiliari
	a Sud	con	Altre unità immobiliari
	a Est	con	Altre unità immobiliari
	a Ovest	con	Parti comuni

7.R DATA DEL SOPRALLUOGO

Eseguito in data
13.01.2024 alla presenza della cognata dell'esecutato Sig.ra *****. Era presente l'incaricato da IVG

8.R DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI COMMERCIALI

Oggetto del presente pignoramento è:

Immobile

La proprietà di 100/100 di :

- un appartamento al piano 2° in un edificio residenziale sito in San felice Sul Panaro Via Eleonora Du-se con ingresso diretto da aree comuni, costituito da:
 - Ingresso, Soggiorno-pranzo-cucina, N. 2 stanze da letto, un corridoio, un bagno, una lavanderia ed un balcone
 - Un' autorimessa al piano terra.

Si fa presente che a seguito di una grandinata le avvolgibili in alluminio sono state danneggiate e dovranno essere sostituite mentre i pannelli solari sul tetto risultano danneggiati e da riparare.

All'interno dell'appartamento una porta tamburata risulta danneggiata.

Appartamento

Caratteristiche costruttive	
Pareti interne	☒ Muratura intonacata e tinteggiata
Serramenti esterni	☒ PVC con vetro doppi vetri. Avvolgibili in alluminio
Pavimenti zona giorno e zona notte	☒ Ceramica
Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it
pag. 6 di 16	

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02 -Relazione completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Pavimento e rivestimento Bagni	☒ Ceramica				
Porte	<table border="1"> <tr> <td>Porta di ingresso</td> <td>Porte interne</td> </tr> <tr> <td>☒ Portoncino blindato</td> <td>☒ Legno tamburato</td> </tr> </table>	Porta di ingresso	Porte interne	☒ Portoncino blindato	☒ Legno tamburato
Porta di ingresso	Porte interne				
☒ Portoncino blindato	☒ Legno tamburato				

Impiantistica			
Riscaldamento	☒ SI	☐ NO	Autonomo con anche pannelli solari
Aria condizionata	☐ SI	☐ NO	Nel balcone è presente una UTA per l'aria condizionata facendo però presente che all'interno della unità abitativa non sono stati rilevati split a servizio.
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.

Autorimessa

Caratteristiche costruttive					
Pareti interne	☒ Muratura intonacata e tinteggiata				
Serramenti esterni	☐				
Pavimenti zona giorno e zona notte	☐				
Pavimento	☒ Ceramica				
Porte	<table border="1"> <tr> <td>Porte di ingresso</td> <td>Porte interne</td> </tr> <tr> <td>☒ Serranda sezionabile in lamiera coibentata</td> <td>☐ Legno tamburato</td> </tr> </table>	Porte di ingresso	Porte interne	☒ Serranda sezionabile in lamiera coibentata	☐ Legno tamburato
Porte di ingresso	Porte interne				
☒ Serranda sezionabile in lamiera coibentata	☐ Legno tamburato				

Impiantistica			
Riscaldamento	☐ SI	☒ NO	
Aria condizionata	☐ SI	☒ NO	

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 7 di 16
--------------------------	--	---------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

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.

L'immobile si trova in Via Eleonora Duse, in una zona periferica tranquilla a nord del centro storico, in fregio alla Via Tassi. Appartiene di una palazzina costruita dopo gli eventi sismici del 2012.

Dal sopralluogo si ritiene che l'appartamento non sia praticamente mai stato abitato. (presenza di etichette sui sanitari, presenza di adesivi di protezione sugli infissi)

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).

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%

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 8 di 16
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

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

Immobile

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Appartamento	75	1	75,00
Terrazza	10	0.30	3,00
Autorimessa	17		
		Totale mq Arrotondati per eccesso	Circa mq 78

9.R CONFORMITA'

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Felice sul Panaro, l'ufficio tecnico comunale ha reperito tutta la cronistoria degli immobili

Immobile

La palazzina in cui è situato l'immobile fa parte di un gruppo di palazzine edificate dopo gli eventi sismici del maggio del 2012.

Il complesso esistente in Via Collodi 180 in Comune di San Felice sul Panaro infatti, in cui gli eseguiti possedevano un' unità immobiliare è stato dichiarato inagibile e quindi è stato predisposto un progetto di "Ricostruzione del Condomino Olmone con delocalizzazione".

Il progetto prevede la ricostruzione di un edificio a prevalente uso residenziale, demolito a seguito dei danni provocati dal sisma del 2012 composto da 20 alloggi indipendenti. Nel nuovo progetto i 20 alloggi sono organizzati in quattro edifici denominati: Blocco A,B,C,D. Tre di questi sono edifici a tipologia plurifamiliare di tre piani fuori terra con altezza minore alla situazione ante sisma (Blocchi A,B,C). Il quarto edificio è costituito da un solo piano fuori terra avente prevalente uso terziario. La struttura portante è a telaio in cemento armato, la struttura di copertura è in legno lamellare, la struttura di tamponamento i blocchi di poroton, i solai in laterocemento.

In gennaio 2016 viene presentata dal Sig. **** in qualità di rappresentante del Condominio una Richiesta di Permesso di Costruire sulla base di un progetto di "Ricostruzione del Condomino Olmone con delocalizzazione", a firma Ing. **** di Firenze.

Il 17.02.2016 viene presentata, a firma Ing. ****, l'Asseverazione per la Richiesta di contributi per la Ricostruzione Post Sisma in cui dichiara che:

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 9 di 16
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02 -Relazione completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Il fabbricato oggetto d'intervento non risulta interessato da interventi edilizi abusivi,

L'intervento rispetterà i vincoli paesaggistici, i contenuti della pianificazione territoriale ed urbanistica, le discipline di settore (antisismica, sicurezza, antiincendio, igienico sanitaria ed efficienza energetica). In particolare l'immobile si trova in Zona PRG/vincolo PSC "Area di atterraggio comparto del piano particolareggiato di iniziativa pubblica di Via Tassi; Ambito AC_4 .

Il 16 marzo 2016 viene presentata una Richiesta di Contributo per la Riparazione o ricostruzione ai sensi delle ordinanze N. 29/2012 N. 51/2012; N. 86/2012; N. 60/2013 N. 66/2013 e s.m.i del Presidente della Regione Emilia Romagna in qualità di Commissario Delegato.

In data 21 Agosto 2017 viene rilasciata l'Ordinanza di contributo N. 58 Prot. N. 12506 dalla quale risulta, tra l'altro, "verifica della completezza e regolarità della documentazione presentata relativa al progetto esecutivo delle strutture ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 19/2008 Art. 13. Viene contestualmente indicato come Direttore dei Lavori l' Ing. **** e come impresa esecutrice dei Lavori la Costruzioni Generali Due di Modena C.F. 03542700368;

In data 21 Marzo 2018 con Prot. N. 4903/4393 il Comune di San Felice Sul Panaro concede al Sig. **** in qualità di Amministratore del Condominio Olmone il Permesso di Costruire N. 004/2016.

Successivamente viene presentata dal Sig. **** in qualità di Amministratore del Condominio Olmone al Comune di San Felice Sul Panaro la comunicazione di Inizio dei Lavori.

A seguito ai problemi causati dalla diffusione del virus Covid 19 il 18 Marzo 2020, il 23 Marzo 2020 il 03 Aprile 2020 l'Ing. **** in qualità di Direttore dei Lavori sospende e proroga la sospensione di lavori.

In data 05 Giugno 2020 l' Ing. **** in qualità di Direttore dei Lavori deposita un verbale di Ripresa dei Lavori sospesi dal 23 Marzo 2020;

In data 06 Agosto 2020 l' Ing. **** in qualità di Direttore dei Lavori strutturali deposita alla Struttura tecnica competente in materia sismica e al S.U.E./S.U.A.P. del comune di San Felice sul Panaro l'Attestazione di rispondenza (Art. 19, comma 4, L.R. n. 19 del 2008) in cui attesta, per i lavori di "Ricostruzione con delocalizzazione" in Comune di San Felice sul Panaro, Via Tassi s.n.c. Foglio 28 mappale 404, la rispondenza dei lavori al progetto autorizzato/depositato e alle norme tecniche per le costruzioni.

In data 06 Agosto 2020 l' Ing. **** in qualità di Direttore dei Lavori strutturali deposita alla Struttura tecnica competente in materia sismica e al S.U.E./S.U.A.P. del comune di San Felice sul Panaro la Comunicazione la fine dei Lavori strutturali in data 15 Luglio 2020;

In data 07 Agosto 2020 l' Ing. ***** Collaudatore delle strutture certifica che strutture relative al progetto di "Ricostruzione del Condominio Olmone con delocalizzazione" sono collaudabili e vengono pertanto Collaudate.

In data 08 Ottobre 2020 l' Ing. **** e il Sig. ****, amministratore del Condominio richiedono al Comune di San Felice sul Panaro una Richiesta di Proroga di un anno del termine ultimo di Fine Lavori per i lavori di Ricostruzione del Condominio Olmone di cui alla pratica MUDE RCR 16/0014

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 10 di 16
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02 -Relazione completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

In data 20 Novembre 2020 l' Ing. **** presenta il Certificato di ultimazione di lavori e ne attesta la piena agibilità nonché la sussistenza delle condizioni necessarie a garantire il rientro nelle abitazioni dei nuclei famigliari ivi residenti o domiciliati.

Tale dichiarazione del Tecnico sostituisce il certificato di abitabilità / conformità

In data 20 Novembre 2020 l' Ing. **** presenta la Relazione tecnica urbanistica di fine lavori .

In data 07 Dicembre 2021 è stata protocollata al n. 16378 dal Comune di San Felice sul Panaro l'Asseverazione di completamento e regolare esecuzione dei lavori

In data 28 Dicembre 2021 con Prot. 17296 il Comune di San Felice sul Panaro comunica il Parere tecnico sul SAL finale in merito all'assegnazione dei contributi a beneficio di edifici ed unità immobiliari ad uso abitativo/commerciale danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012 relativa all'immobile ubicato in San Felice sul Panaro, Via Collodi 180 ed accatastato al fogli 43 Mapp. 194 in cui si attesta "La correttezza formale del SAL inviato al MUDE" e "La completezza della documentazione tecnica ed economica ad esso allegata e la coerenza dello stesso con quanto stabilito dall'Ordinanza del Commissario Straordinario di riferimento".

I riferimenti riportati sono:

Numero Mude 0803603700000732862015

Pratica RCR N. 16/0014 Prot. N. 5780 del 23/03/2016

Codice CUP F55C17000490008

Richiedente ***** Condominio Olmone

Professionista Ing. *****.

Conformità al progetto:

Lo stato rilevato risulta

Conforme	☒
Non conforme	☐

Conformità alle piante catastali:

Lo stato rilevato risulta

Lo stato rilevato risulta

Conforme	☒
Non conforme	☐

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 11 di 16
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

10.R SITUAZIONE OCCUPAZIONALE, SERVITU' E PARTI COMUNI

Immobile 1

L'immobile fa parte di un condominio da denominato "Olmone" amministrato da "Studio amministrativo e immobiliare Giacomo Bonifazzi" di San Felice sul Panaro.

- Da un controllo della contabilità risulta: Le spese ordinarie di condominio ammontano a circa €. 600/700 /annuo.
- Alla data del 31 Ottobre 2024 risulta un debito verso in condominio da parte degli esecutati di €. 3.280,00 .
- A seguito del sopralluogo l'immobile risulta essere libero da persone e cose
- Il valore del canone di affitto è valutabile in €. 500,00 /mese per l'appartamento e €. 40,00 /mese per l'autorimessa, al netto delle spese condominiali.

11.R REGIME FISCALE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il Sig. **** * e la sig.ra **** * sono coniugati in regime 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 2° piano ed una autorimessa a piano terra individuati nel catasto del comune San Felice Sul Panaro al

Appartamento: foglio 28, particella 404 sub 41

Autorimessa: foglio 28, particella 404 sub 34

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

13.R ESTREMI IDENTIFICATICI 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	15/02/2021	4142	625	*****	Ipoteca in ripetizione nascente da divisione del 25/01/2021 N.rep.	*****
Ing. Massimo A. Pradelli		3357707575 - email massimo@pradelli.it				pag. 12 di 16

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

					287384/51388 Notaio Vincenzi Paolo in rettifica alle formalità del 04/11/2006 nn. 42456/10360 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.	
2	14/02/2023	4042/563	3709/7023	*****	Ipoteca della riscossione nascente da ruolo, avviso di accertamento	
3						

Trascrizioni:					
N°	Data	N.ro	Rep	a favore di	Titolo
1	18/03/2024	7784 / 5808	983	*****	Pignoramenti immobili
2					
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,

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 13 di 16
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02 -Relazione completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

- 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:

Raluca

Unità immobiliare

Lotto Unico: Appartamento con autorimessa in Via Eleonora Duse individuati nel catasto del Comune di San Felice sul Panaro (MO) al foglio 28, Particella 404 sub 41 e sub. 34

	Mq	€/mq	€
Appartamento	78	1.250	97.500,00
Autorimessa	18,00	A corpo	15.000,00
TOTALE			112.500,00

da cui il valore totale risulta:

112.500,00 €.

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) :

$$112.500,00€ \times 0.97 = 109.000,00 €$$

Si definisce quindi il

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

in € 109.000,00 (Centonovemila)

Per

Lotto Unico

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 14 di 16
--------------------------	--	----------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02 -Relazione completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Appartamento al 2° piano con autorimessa al piano terra per 100/100

Data di stesura	Elaborato composto da n°	Il Tecnico
28/01/2025	ventiquattro	Ing. Massimo Alessandro Pradelli

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 15 di 16
--------------------------	--	----------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 63/2024 Protocollo N°:	Data: 28.01.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: completa Senza nomi .doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

■ **ALLEGATI: Visure catastali**



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Data: 01/02/2025 Ora: 11.10.57 pag: 1 Segue
Visura n.: T63144/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di SAN FELICE SUL PANARO (H835) provincia MODENA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di SAN FELICE SUL PANARO (Codice H835) Catasto dei Fabbricati

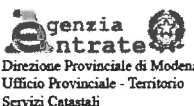
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	494	34			C/6	3	18m²	Totale: 19 m²	Euro 61,28
										VIA ELEONORA DUSE n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2021 Pratica n. MO0006233 in atti dal 29/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38565.1/2021)	
										Notifica Annotazione	
2		28	494	41			A/2	2	4,0 vani	Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte**: 93 m²	Euro 361,52
										VIA ELEONORA DUSE n. 212 Interno 4 Piano 2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2021 Pratica n. MO0006234 in atti dal 29/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38566.1/2021)	
										Annotazione	

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. MO0122476 del 15/12/2021
Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati
Totale: vani 4 m² 18 Rendita: Euro 423,80

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Data: 01/02/2025 Ora: 11.10.57 pag: 2 Fine
Visura n.: T63144/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/01/2021 Pubblico ufficiale VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO) Repertorio n. 287384 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2997.16/2021 Reparto PT di MODENA in data del 15/02/2021
-------------------	--

Totale Generale: vani 4 m² 18 Rendita: Euro 423,80

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

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