

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n° RGE 98/2023.
 a carico di:
Creditore procedente:
Avvocato:

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 1 di 13
--------------------------	---	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		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 13
--------------------------	---	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		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 13
--------------------------	---	---------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Atto	Estremi della Trascrizione il 18/03/2024		
	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Atto di pignoramento	05/05/2023 Pres n. 19	12870	9310

IMMOBILI	UBICAZIONE	VIA	QUOTA PROP.	DI
Appartamento Al 1° piano	Modena	Strada Pomposiana 63 (ora Strada Marzaglia 147)	100/100	
Osservazioni: No				
Autorimessa P.T.	Modena	Strada Pomposiana 63 (ora Strada Marzaglia 147)	100/100	
Osservazioni: No				
Osservazioni:				

4.R IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILE 1

Ufficio del Territorio di	Modena
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
132	4	2	A3	1	5 vani	Superficie totale 73 mq Totale escluse le aree scoperte mq. 73	€ 258,23

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 4 di 13
--------------------------	---	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

5.R PROVENIENZA

Immobile

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
Atto di Compravendita a magistero Notaio De Victoriis Medori Rita	25/03/2002	40536	26/03/2002 . R.part 6614.1/2002 R. gen 9098
Osservazioni:	NO		

6.R CONFINI

IMMOBILE Appartamento al primo piano	a Nord	con	Altre unità immobiliari
	a Sud	con	Parti comuni
	a Est	con	Parti comuni
	a Ovest	con	Parti comuni

7.R DATA DEL SOPRALLUOGO

Eseguito in data
03/02/2025 alla presenza della Sig.ra ******, conoscente degli esecutari. Era presente l'incaricato da IVC

Ing. Massimo A. Pradelli

3357707575 - email massimo@pradelli.it

pag. 5 di 13

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

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 1° in un edificio residenziale di tipo economico sito in Modena Strada Marzaglia 147 già Strada Pomposiana n. 63 con ingresso diretto da aree comuni, costituito da:
- Sala pranzo-soggiorno, una cucina, due stanze da letto un bagno e un piccolo disimpegno.
- Una cantina al piano terra.

Si fa presente che nello stabile, a piano terra, si trovano due lavanderie comuni.

Appartamento

Caratteristiche costruttive		
Pareti interne	☒ Muratura intonacata e tinteggiata	
Serramenti esterni	☒ Legno con vetro doppi vetri. Avvolgibili	
Pavimenti zona giorno e zona notte	☒ Ceramica	
Pavimento e rivestimento Bagni	☒ Ceramica	
Porte	Porta di ingresso	Porte interne
	☒ Portoncino blindato	☒ Legno tamburato

Impiantistica			
Riscaldamento	☒ SI	☐ NO	
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.

L'immobile si trova in Strada Marzaglia n. 147, (un tempo Strada Pomposiana n.63) in zona Cittanova, una

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 6 di 13
--------------------------	---	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

zona periferica a ovest del centro storico della città.

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%

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	60	1	60,00
Cantina	14	0.30	4,20
Terrazzo	1.90	0.30	0.60
Totale mq Arrotondati per eccesso			Circa mq 65

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 7 di 13
--------------------------	---	---------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

9.R CONFORMITA'

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

Immobile

Presumibilmente l'immobile è stato edificato negli anni 1963 e 1964. Da una visura del N.C.E.U del Comune di Modena è emersa una planimetria catastale, a firma ing. Capo servizio tecnico di I.A.C.P. datata 30/05/1964. Dal sopralluogo effettuato si è rilevata la piena rispondenza alla planimetria attuale.

In data 05 Maggio 2006 il Sig. ***** presenta al Dirigente Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia del Comune di Modena, una denuncia di inizio attività per l'istallazione di canna fumaria esterna. I soggetti interessati sono: ***** proprietario dell'immobile, Il Geom. *****, Progettista e direttore dei lavori, ***** S.r.l, costruttore. La pratica viene protocollata dal Comune di Modena al n. 1205/2006. Insieme alla comunicazione viene presentata una dichiarazione del Geom. **** in cui afferma, ai sensi dell' Art 481 del codice penale e dell'Art. 10 Comma 1 e dell'Art. 13 Comma 2 della L.R. 31/02, *"che i lavori edilizi di cui sopra non rientrano tra quelli da denunciare, ai sensi della Legge 64/74 e successivi decreti, riguardanti i provvedimenti per le costruzioni particolari prescrizioni per le zone sismiche, in quanto **trattasi di opere di trascurabile importanza che non incidono in modo sostanziale sugli effetti delle azioni sismiche della struttura**"* Art. 36 della L.R.31/02 e una dichiarazione, sempre a firma Geom. Piccinini in cui *"**si dichiara che gli impianti non sono soggetti alla redazione del progetto di cui all'art. 4 del D.P.R. n. 447/91.**"*

Viene allegata alla pratica anche planimetria catastale, a firma ing. Capo servizio tecnico di I.A.C.P. datata 30/05/1964.

In data 01 Agosto 2006, con oggetto Denuncia inizio attività Prot. 1205/2006 il Settore trasformazione urbana e qualità edilizia del Comune di Modena a firma Arch. comunica, al Sig. ***** e al Geom. ***** (Prot. PG 104422 del 03.08.2006 GC 13338) che **"Il progetto prot. 1205/2006 per i lavori di installazione canna fumaria esterna è stato estratto e verrà assoggettato a controllo"**.

In data 03/08/2006 viene dal Settore trasformazione urbana e qualità edilizia del Comune di Modena comunicata la Relazione tecnica in cui si rileva: *"Dal controllo, la DIA risulta conforme alle norme, per cui si può avviare la fase del controllo in cantiere"*.

In data 21 Agosto 2006, con oggetto Controlli edilizi in attuazione della L.R. 31/2002, il Settore trasformazione urbana e qualità edilizia del Comune di Modena a firma Arch. , comunica, al Sig. ***** e al Geom. ***** (Prot. PG 110166 del 22.08.2006 GC 14121) che *" il controllo formale ha*

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 8 di 13
--------------------------	---	---------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

dato esito positivo, come risulta dalla relazione tecnica datata 03.08.2006 posta agli atti” si prosegue la fase del controllo in cantiere.

In data 15 Novembre 2006 con oggetto Controlli edilizi in attuazione della L.R. 31/2002, il Settore trasformazione urbana e qualità edilizia del Comune di Modena a firma Dott. sulla base della Relazione di sopralluogo redatta dal tecnico Sig.ra comunica al Sig. ***** ed al Geom.

***** che **“Dal controllo in cantiere effettuato in data 14/11/2006 è emerso che le opere sono conformi al titolo abitativo, come risulta dalla relazione tecnica posta agli atti. Il procedimento di controllo ai sensi della L.R. 31/2002, avviato con comunicazione Prot. Gen. 104422 del 02/08/2006, deve pertanto intendersi concluso”.** (Prot. PG 149257 del 16.11.2006 GC 18933)

In data 22 Novembre 2022 viene presentata la Notifica preliminare Art 99 e all. XII DLgs 81/2008 integrata ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 25/2/2013 n. 217.

Viene poi presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata per Superbonus 110% CILAS Ordinaria. Descrizione dell'intervento Cilas per intervento di efficientamento energetico e rafforzamento sismico di immobile condominiale residenziale.

Ubicazione dell'intervento Strada Marzaglia 147 Intero edificio Foglio 132 Mapp. 4 sub 1;2;3;4;5.

I soggetti interessati sono: Impresa Edile .Art.; Direttore dei lavori Arch. - Direttore dei lavori strutturali – Progettista strutturale – progettista architettonico Ing. , progettista impianti Ing

. Richiedenti Condominio

Ad oggi i lavori non sono stati né completati né iniziati.

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. 9 di 13
--------------------------	---	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

10.R SITUAZIONE OCCUPAZIONALE, SERVITU' E PARTI COMUNI

Immobile

L'immobile fa parte di un condominio da denominato "Condominio Marzaglia Nuova" amministrato da di Modena

- Da un controllo della contabilità risulta che le spese ordinarie di condominio ammontano a circa €. 700 /annuo.
- Alla data del 31 Agosto 2024 risulta un debito verso in condominio da parte degli esecutati di €.3.016,50 oltre al debito di €. 3.087,16 valore per il quale il Condominio ha iscritto ipoteca giudiziale. (si vada § 13R)
- A seguito del sopralluogo l'immobile risulta essere libero da persone e cose
- Il valore del canone di affitto è valutabile in €. 350,00 /mese

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 1° piano individuato nel catasto del comune Modena al

Appartamento: foglio 132, particella 4 sub 2

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 Iscr.	Rep	a favore di	Titolo	capitale
1						
2						
3						
4						

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 10 di 13
--------------------------	---	----------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Trascrizioni:					
N°	Data	N.ro	Rep	a favore di	Titolo
1					
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,
- 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:

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 11 di 13
--------------------------	---	----------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

ASTE GIUDIZIARIE® Unità immobiliare

Lotto Unico: Appartamento in Strada Marzaglia 147 Già Strada Pomposiana 63 individuati nel catasto del Comune di Modena al foglio 132, Particella 4 sub 2

	Mq	€/mq	€
Appartamento	65	1.100	71.500
TOTALE			71.500,00

da cui il valore totale risulta:

71.500,00 €.

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) :

$71.500,00\text{€} \times 0.97 = 69.355,00\text{€}$

Si definisce quindi il

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

in € 69.500,00 (Euro sessantanovemilacinquecento,00)

Per

Lotto Unico

Appartamento al 1° piano

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 12 di 13
--------------------------	---	----------------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 98/2023 Protocollo N°:	Data: 06.02.2025	Giudice Delegato Dott. Umberto Ausiello
		File: 02-Relazione completa senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Data di stesura	Elaborato composto da n°	Il Tecnico
07.02.2025	dodici	Ing. Massimo Alessandro Pradelli

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