

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n° RGE 11/2023.
 a carico di:
Creditore procedente:
Avvocato:

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 1 di 17
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
	Protocollo N°:	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 17
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	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 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.				

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 3 di 17
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	

Tribunale di Modena

3.R BENI PIGNORATI DALLA PROCEDURA

Atto	Estremi della Trascrizione		
	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Atto di pignoramento	08.02.2023	3332	2341

IMMOBILI	UBICAZIONE	VIA	QUOTA PROP.	DI
Appartamento Al 2° piano e terzo piano Osservazioni: No	Ravarino (MO)	Via Gobetti 57	100/100	
Autorimessa a P.T Osservazioni: No	Ravarino (MO)	Via Gobetti 57	100/100	

4.R IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILE 1

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

	INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	****	Proprietà per 4/6
2	****	Proprietà per 1/6
3.	****	Proprietà per 1/6

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
6	221	16	A2	2	6 vani	Sup. catastale 99 mq Sup Senza Aree scoperte mq. 97	€ 433,82

Si precisa che agli immobili oggetto di pignoramento sono compresi gli enti censiti al Foglio 6 Mappale 221 sub 1, trattasi di ingresso e vano scala comune ai sub 11,12,13,14,15,16; Foglio 6 Mappale 221 sub 1 trattasi di corte comune a tutti i subalterni.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 4 di 17
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

IMMOBILE 2

Ufficio del Territorio di	Modena
Catasto	Fabbricati
Comune	Ravarino

	INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	****	Proprietà per 4/6
2	****	Proprietà per 1/6
3	****	Proprietà per 1/6

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totale	RENDITA
6	221	2	C/6	10	Mq. 18	Sup. catastale 21 mq	€. 47,41

5.R PROVENIENZA

Immobile 1

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
A ****, ****, ****: Per la quota di 1/6 di piena proprietà è pervenuta per successione in morte di **** CF. ***** deceduto il ***	08.08.2011	2641/9990	26/10/2011 NN. 29039/18710
A ****: Per la quota di 1/2 di piena proprietà: Atto di compravendita a ministero Notaio Sguerra Ruggiero da potere Il Melograno S.r.l C.F. 02899850362	07/03/2007	30597/7367	22/03/2007 NN.11191/6549
Osservazioni:	NO		

Immobile 2

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
A ****, ****, ****: Per la quota di 1/6 di piena proprietà è pervenuta per successione in morte di **** CF. ***** deceduto il ***** registrata il 08.08.2011 Rep.	08.08.2011	2641/9990	26/10/2011 NN. 29039/18710
A ****: Per la quota di 1/2 di piena proprietà: Atto di compravendita a ministero Notaio Sguerra Ruggiero da potere Il Melograno S.r.l C.F. 02899850362	07/03/2007	30597/7367	22/03/2007 NN.11191/6549

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 5 di 17
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Osservazioni:	NO		
---------------	-----------	--	--

6.R CONFINI

IMMOBILE 1 Appartamento al 2° Piano	a Nord	con	Corte comune e altra unità immobiliare
	a Sud	con	Corte comune
	a Est	con	Parti comuni e altra unità immobiliare
	a Ovest	con	Corte comune

IMMOBILE 1 Soffitte al terzo piano	a Nord	con	Corte comune
	a Sud	con	Corte comune
	a Est	con	Parti comuni e altra unità immobiliare
	a Ovest	con	Corte comune

IMMOBILE 2 Autorimessa a P.Terra	a Nord	con	Altre unità immobiliari
	a Sud	con	Corte comune
	a Est	con	Altre unità immobiliari
	a Ovest	con	Parti comuni

7.R DATA DEL SOPRALLUOGO

Eseguito in data

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 28/11/2025 alla presenza del Sig. ****, Esecutato, con la presenza del Sig. Massimo Donnini incaricato da IVG

8.R DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI COMMERCIALI

Oggetto del presente pignoramento è:

Immobile 1 Appartamento al secondo e terzo piano

la proprietà di 100/100 di :

- Un appartamento al piano secondo e al piano terzo in una palazzina residenziale sita in Ravarino Loc. Stufione Via Gobetti 57 con ingresso diretto da aree comuni, costituito da:
- Al secondo piano: Un soggiorno-pranzo con balcone, una cucina, un disimpegno due camere da letto

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 6 di 17
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

to ed un bagno;
 - Al terzo piano: tre soffitte

Caratteristiche costruttive		
Pareti interne	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata	
Serramenti esterni	<input checked="" type="checkbox"/> Doppi vetri con serramento in legno	
Pavimenti	<input checked="" type="checkbox"/> Ceramica	
Pavimento e rivestimento Bagni	<input checked="" type="checkbox"/> Ceramica	
Porte	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
Aria condizionata	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Con pompa di calore e split
Ascensore	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Buono	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Scarso
Grado manutentivo	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/> Buono	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Scarso	<input type="checkbox"/> Da ristruttur.

Soffitte al terzo piano

Caratteristiche costruttive		
Pareti interne	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata	
Serramenti esterni	<input checked="" type="checkbox"/> Doppi vetri con serramento in legno e Lucernai	
Pavimenti	<input checked="" type="checkbox"/> Ceramica	
Pavimento e rivestimento Bagni	<input checked="" type="checkbox"/> Ceramica	
Porte	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
Collegato a quello dell'appartamento sottostan-		

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 7 di 17
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Aria condizionata	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Ascensore	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" 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	Collegato a quello dell'appartamento sottostante

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

- L'immobile si trova all'interno di una palazzina residenziale sita in Ravarino, località Stuffione Via Gobetti 57 con ingresso è diretto da aree comuni.
- Si tratta di una zona periferica molto tranquilla e l'immobile si affaccia su un parchetto.

Immobile 2 Autorimessa

la proprietà di 100/100 di :

- Un' autorimessa a piano terra di una palazzina residenziale sita in Ravarino, località Stuffione Via Gobetti 57 con ingresso è diretto da aree comuni.

Caratteristiche costruttive	
Pareti interne	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata
Serranda	<input checked="" type="checkbox"/> basculante in ferro verniciato
Pavimenti	<input checked="" type="checkbox"/> Ceramica
	<input type="checkbox"/>

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 checked="" type="checkbox"/> NO

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 8 di 17
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	

Tribunale di Modena

Impianto idrico	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Scarso	<input type="checkbox"/> Da ristruttur.

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 e cantina 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 al secondo piano e soffitte al terzo piano a Ravarino (MO) Via Gobetti 57

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 9 di 17
--------------------------	--	--------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

27 Maggio 2004 il Progettista e Direttore dei Lavori [redacted] chiede una proroga di 120 giorni dalla scadenza per la presentazione della documentazione richiesta.

28 Luglio 2004 la ditta [redacted] presenta (Prot.7135 Cat 06 cl 03) e la dichiarazione congiunta in merito agli aspetti legislativi e di regolamento a cui è soggetto l'intervento.

22 Settembre 2004 Il Comune di Ravarino concede il Premesso di Costruire N. 21/2004 per la Costruzione di Due Palazzine ad uso civile abitazione e servizi composte da 7+7 alloggi in via Gobetti sull'immobile distinto catastalmente al Foglio 6 Mappale 15.

25 Novembre 2004 il Sig. [redacted] [redacted] presentano la Comunicazione di inizio Lavori prevista per il giorno 25.11.2004.

04 Febbraio 2005 con riferimento alla pratica 21/2004 lo sportello unico associato per l'edilizia e l'urbanistica dei Comuni di Bomporto e Ravarino, comunica alla ditta [redacted] e al progettista Geom. Giuseppe Borghi la sospensione dei lavori in attesa di regolare documentazione contributiva.

22 Febbraio 2005 Viene presentata dal Sig. [redacted] S.r.l. la dichiarazione rilasciata da INPS che ne attesta la regolarità contributiva.

06 Ottobre 2005 Viene presentata dal Sig. [redacted] la Denuncia di Inizio Attività (spontaneamente effettuata per opere in corso Art. 18 L.R. 23/2004) per Variazioni minori in corso d'opera al Permesso di costruire n. 21/2004 del 22.09.2004. (Prot. Comune di Ravarino n.9 496 cat 06 cl. 03) Pratica 1223/2005

05 Dicembre 2005 Viene presentata, a firma [redacted], allo Sportello unico associato per l'edilizia e l'urbanistica Sede operativa di Ravarino l'Asseverazione integrativa ai sensi del D.M. 14/09/2005 (Norme tecniche per le costruzioni) protocollata al n. 11436 cat 06 cl. 03

15 Dicembre 2006 Viene presentata la Denuncia di inizio attività per " Variazioni minori in corso d'opere alla D.I.A. n. 123/2005 del 06/10/205" e " Variazioni minori in corso d'opera al Permesso di costruire 20/2004 del 22/09/2004 Prot. 1520/2004 corredata dall'Asseverazione integrativa ai sensi del D.M. 14/09/2005 (prot. 11436 Cat. 06 Cl.03)..

15 Dicembre 2006 Viene presentata la Denuncia di inizio attività ordinaria per " Variazioni minori in corso d'opere alla D.I.A. n. 123/2005 del 06/10/205" e "Variazioni minori in corso d'opera al Permesso di costruire 20/2004 del 22/09/2004 Prot. 1520/2004 corredata dal Prospetto riassuntivo dei dati alle opere da eseguire e dall'Asseverazione integrativa ai sensi del D.M. 14/09/2005 (prot. 10531 Cat. 06 Cl.03)..(Pratica n. 133/2006).

13 Gennaio 2007 Viene presentata dal Sig. [redacted] [redacted], coordinatore per l'esecuzione dei Lavori, allo Sportello unico per l'edilizia e l'urbanistica Sede del Comune di Ravarino la Comunicazione di Fine Lavori in

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 11 di 17
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

quanto titolare di:

- Permisso di costruire n. 21/2004 del 22/09/2004 Prot. 1520/2004
- Denuncia di inizio attività N. 123/2005 del 06/10/2005
- Denuncia di inizio attività N. 133/2006 del 15.12.2006

Per l'esecuzione di due palazzine ad uso civile abitazione e servizi composte sa n. 7+7 alloggi nell'Immobile posto in Comune di Ravarino Via Gobetti 57-59 distinti Catastalmente al Foglio n. 6 Part. 220-221-222.

Data inizio dei lavori 25/11/2004

Data fine dei lavori 16.12.2006.

Protocollata dal Comune di Ravarino il 13.01.2027 al n. 435 Cat. 06 Cl. 03

13 Gennaio 2007 Viene presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED], allo Sportello unico per l'edilizia e l'urbanistica Sede del Comune di Ravarino la Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi della L.R. 31/2002 (Prot. 436 cat 10 cl.01)

Conformità al progetto: Appartamento al 2° Piano e soffitte al 3° piano:

Lo stato rilevato risulta

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

Conformità alle piante catastali:

Lo stato rilevato risulta

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

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente si è evidenziato che nei vani al terzo piano indicati sia nel progetto approvato che nelle planimetrie catastali quali soffitte in realtà siano state ricavati un bagno, un soggiorno-cucina e due stanze. Inoltre è stata chiusa la porta di ingresso alla soffitta lato Est. E' presente un impianto di riscaldamento collegato a quello dell'appartamento sottostante e i locali sono pavimentati con ceramica. Inoltre è stato realizzato un muro in modo da ottenere un vano, quello adibito a bagno. Essendo un sottotetto, nonostante l'illuminazione sia garantita da una finestra nel locate bagno e da lucerna nelle altre stanze, l'altezza dei vani è sensibilmente inferiore al m. 2,70 valore minimo necessario per ottenere con le normative attuali, la possibilità di ottenere l'abitabilità.

Conformità al progetto: autorimessa a piano terra:

Lo stato rilevato risulta

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

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 12 di 17
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Conformità alle piante catastali:

Lo stato rilevato risulta

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

10.R SITUAZIONE OCCUPAZIONALE, SERVITU' E PARTI COMUNI

Immobile 1 e Immobile 2

L'immobile fa parte di un condominio denominato "Il Melograno" amministrato dalla Sig.ra [REDACTED]

Alla data della redazione della presente perizia risulta un debito verso in condominio da parte degli esecutati di €. 1.557,00.

Le spese condominiali annue sono indicativamente €. 600,00

A seguito del sopralluogo l'immobile risulta essere abitato da Sig. **** insieme alla figlia minorenni.

Il valore del canone di affitto è valutabile in €. 350,00 /mese

11.R REGIME FISCALE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il Sig. **** risulta di stato LIBERO; la Sig.ra **** risulta di stato LIBERO per decesso del coniuge ****, la Sig.ra **** risulta di stato LIBERO

La vendita dei beni 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 e 3° piano individuato nel NCEU del comune Ravarino (MO) al **foglio 6, mappale 221 sub 16**
- Un' autorimessa al piano terra individuata nel NCEU del comune Ravarino al **foglio 6, mappale 221 sub 2**

per i quali si propone la vendita in un **UNICO LOTTO**

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 13 di 17
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

13.R ESTREMI IDENTIFICATICI 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	22/03/2007	11192/ 2891	30598/7368 Notaio Ruggiero Sguera	Banco Popolare di Verona e Novara	Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Contro **** e ****		
2	26/01/2010	2295/451	100201/70	Equitalia Nomos S.p.a. Sede Torino	Ipoteca legale Nascente da Art 77 Comma 1 DPR 602/73 Intervenuta decorrenza Termine EX del 13/01/2010 Rep n. 10201/70		
3	13/12/2021	39766 /6845	3168/7021	Agenzia delle entrate Riscossione	Ipoteca della Riscossione Nascente da Ruolo, Accertamento del 13/12/2021 Rep. 3168/7021		
4							
Osservazioni		SI					

L'iscrizione N. 11192/2891 N. 39766/6845 gravano sugli immobili di cui al N.C.E.U del comune di Ravarino (MO) Foglio n. 7 Particella n. 221 Sub 16 e Foglio n. 6 Particella n. 221 Sub 2 , mentre l'iscrizione N. 2295/451 grava solamente sull' immobile di cui al N.C.E.U del comune di Ravarino (MO) Foglio n. 6 Particella n. 221 Sub 2

Trascrizioni:							
N°	Data	N.ro	Rep	a favore di	Titolo		
1	08/02/2023	3332/ 2341	784	Red sea S.r.l. C.F. 04938320266	Pignoramenti immobili Contro : **** **** ****	Gravante su immobili posti in Comune di Ravarino (MO) Foglio 6 Mapp 221 Sub 2 e sub 16	
2							
3							
Osservazioni:		NO					

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 14 di 17
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

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: Appartamento sito in Via Gobetti, 57 individuato nel catasto del Comune di Ravarino (MO) al foglio 6, Particella 221 sub 16 ed autorimessa sita in Via Gobetti, 57 individuata nel catasto del Comune di Ravarino (MO) al foglio 6, Particella

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 15 di 17
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

221 sub 2

	Mq	€/mq	€
Appartamento	78	1.100	85.800,00
Autorimessa			12.000,00
TOTALE			97.800,00

da cui il valore totale risulta:

97.800,00 €.

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) :

$$97.800,00€ \times 0.97 = 95.000,00 €$$

Si definisce quindi il

1° Lotto PREZZO BASE D'ASTA per una quota di 100/100

in € 95.000,00 (Euro novantacinquemila,00)

Per

Lotto unico

Appartamento al 2° e 3° piano ed autorimessa a piano terra

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 16 di 17
--------------------------	--	---------------

Studio tecnico Dott. Ing. Massimo A. Pradelli Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: RGE 11/2023 Protocollo N°:	Data: 21.12.2025	Giudice Delegato Dott. Giulia Lucchi
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: 0	
Tribunale di Modena			

Data di stesura	Elaborato composto da n°	Il Tecnico
21.12.2025	sedici	Ing. Massimo Alessandro Pradelli

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