TRIBUNALE DI MODENA



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA n° RGE 48/2025

a carico di:

Creditore procedente:

Avvocato:

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

	Ragione Sociale	DATA DI NASCITA	LUOGO	CODICE FISCALE
1.	**** ****			
2.				
3.				

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.R BENI PIGNORATI DALLA PROCEDURA

Atto	Estremi della Trascrizione		
	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Verbale di pignoramento	10/04/2025	10722	7875

IMMOBILE 1	UBICAZIONE	VIA	QUOTA DI PROP.
Appartamento al 3° piano	Modena	Via Luca Marenzio 10	100/100
Osservazioni: NO			

4.R IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILE 1

Ufficio del Territorio di	**Modena**
Catasto	**Fabbricati**
Comune	**Modena**

	INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	**** ****	Proprietà per 100/100
2		
3.		

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
114	55	21	A3	2	Vani 5	Mq 75; totale escluse aree scoperte Mq. 75	€. 322,79

5.R PROVENIENZA

Immobile 1

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
A Sig. **** **** la quota del 100/100 di piena proprietà è pervenuta per Atto di compravendita a ministero Notaio Nico-	17/09/2012	354/242	19/09/2012 n.14974

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la Ghirardini da potere di: ****** e di ****** **Per 1/2 della piena proprietà di ciascuno** Con atto Notaio Marco Malafronte Sede di Mirandola : **Costituzione di Diritti reali a titolo gratuito (Diritti di Abitazione per 1/1)** in favore di **** ****	05/02/2020	681/539	12/02/2020 n.2612
Osservazioni: **NO**			

6.R CONFINI

IMMOBILE 1 Appartamento al 3° piano	**a Nord**	con	Altre Unità immobiliari
	a Sud	con	Parti Comuni
	a Est	con	Parti Comuni
	a Ovest	con	Via Marenzio

7.R DATA DEL SOPRALLUOGO

Eseguito in data

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 16 Aprile, alla presenza del Sig. Massimo Donnini, incaricato da IVG. con la presenza

8.R DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI COMMERCIALI

Oggetto del presente pignoramento è:

Immobile 1: la proprietà di 100/100 di Appartamento di civile abitazione al piano terzo con cantina a piano terra costituito da:
Al terzo piano: Un ingresso, Una cucina, un ripostiglio utilizzato come soggiorno, una camera da pranzo, due camere da letto, un bagno, un piccolo disimpegno ed un ripostiglio.
A piano terra: una cantina

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche costruttive		
Pareti interne	☒ Muratura intonacata e tinteggiata	
Serramenti esterni	☒ Doppi vetri con serramento in alluminio	
Pavimenti	☒ Ceramica	
Pavimento e rivestimento Bagni	☒ Ceramica	
Porte	Porta di ingresso	Porte interne
	☒ Porta in legno	☒ 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 ristrutt.

- L'immobile si trova in Modena, su Via Luca Marenzio 10 nel complesso INA Casa situato nella prima periferia EST di Modena. La zona è tranquilla e dista circa 2 Km da Piazza Grande (Centro di Modena)

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).

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di civile abitazione di tipo popolare al piano terzo con cantina a Piano terra sito in Modena Via Luca Marenzio, 10

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Appartamento	70	1	70
Cantina a piano terra	7	0,30	2
		Totale mq *Arrotondati per eccesso*	**Circa mq 72**

9.R CONFORMITA'

Immobile N. 1

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Modena, gli uffici tecnici comunali hanno reperito parte della cronistoria dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un complesso abitativo realizzato negli anni 1954-1956 ed è il secondo intervento INA casa realizzato a Modena. Sono state realizzate, in due fasi, n. nove blocchi residenziali, un edificio per negozi e centro sociale.

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23 Marzo 1986 Il sig. a quel tempo proprietario dell'unità immobiliare come si evince dal certificato catastale storico allegato alla presente relazione, presenta al Comune di Modena (prot. 3586/86) una Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 Febbraio 1985 N. 47. Allegati alla domanda presente una Dichiarazione in sostituzione di Atto di Notorietà in cui dichiara che le opere da sanare sono state eseguite nell'anno 1965, una relazione descrittiva corredata da tavole.

18 Novembre 1986 il tecnico Geom. Maurizio Colucciello consegna al Comune di Modena la documentazione catastale aggiornata.

03 Luglio 1992 il Sindaco del Comune di Modena concede al Sig. l'Autorizzazione di Abilità e/o servibilità (Prot. n. 3586/86 N.ministeriale progr. 520/78902) per un immobile posto in Via Marenzio 10 ed identificato al Catasto del Comune di Modena al Foglio 114 Mapp. 55.

Conformità al progetto:

Lo stato rilevato risulta

Conforme	☒
Non conforme	☐

Conformità alle piante catastali:

Lo stato rilevato risulta

Conforme	☒
Non conforme	☐

10.R SITUAZIONE OCCUPAZIONALE, SERVITU' E PARTI COMUNI

Immobile 1

Con atto Notaio Marco Malafronte di Mirandola esiste una **Costituzione di Diritti reali a titolo gratuito (Diritti di Abitazione per 1/1)** in favore di **** ****,
Attualmente l'immobile è nella disponibilità della **** **** che convive con

L'appartamento fa parte del Condominio "Caseggiato 3" Via Bellini Via Marenzio, amministrato dallo Studio Fava S.r.l di Modena. A richiesta dello scrivente la situazione debitoria de Sig. **** **** risulta essere, al 10.04.2026, di €. 2.354,01
Il valore del canone di affitto è valutabile in €. 600 /mese

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11.R REGIME FISCALE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Sig. *** *** già sposat : in regime di separazione dei beni, è divorziat

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:

- **Immobile 1: Abitazione di tipo popolare al 3° Piano con cantina a piano terra sita in Comune di Modena in Via Luca Marenzio 10**

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 Iscr.	Rep	a favore di	Titolo	capitale
1					Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario durata 25 anni	
2					Ipoteca della riscossione	
3					Ipoteca della riscossione	
4						
Osservazioni		No				

Trascrizioni:

N°	Data	N.ri		a favore di	Titolo
1					Pignoramenti immobili Contro : ****** ****
2					
3					
Osservazioni:		no			

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

Lotto unico:

Appartamento di civile abitazione a piano terzo con cantina a piano terra sito in Comune di Modena Via Luca Marenzio, 10 individuato nel catasto del Comune di Modena al foglio 114, Particella 55 Sub 21

	Mq	€/mq	€

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento di civile abitazione al 3° piano con cantina a piano terra	72	1.300	93.600,00
TOTALE			93.600,00

da cui il valore totale risulta:

€.93.600,00

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) :

€ x 0.97= €. 91.000,00

Si definisce quindi per il

Lotto Unico

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

in € 91.000, 00 (Euro novantunomila,00)

Data di stesura	Elaborato composto da n°	Il Tecnico
14.05.2026	undici	Ing. Massimo Alessandro Pradelli

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50d265

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009