

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

# TRIBUNALE DI MODENA



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA n° 124/2022 RGE.  
a carico di:**

**Creditore procedente:  
Avvocato:**

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>  Protocollo N°:	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

### 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 28
--------------------------	--	--------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

**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	SEDE	P.I.	CODICE FISCALE
1.				

### 3.R BENI PIGNORATI DALLA PROCEDURA

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 3 di 28
-----------------------------	--	--------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

Atto	Estremi della Trascrizione		
	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Atto di pignoramento	23.05.2022	19326	13422

IMMOBILE	UBICAZIONE	VIA	QUOTA DI PROP.
Laboratorio a P.T. con annessi locali ad uso: magazzino, deposito, archivio, sala d'attesa, ufficio, archivio, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici <b>(SUB 11)</b>	Medolla (MO)	Della Locanda	100%
Osservazioni: <b>No</b>			
	Medolla (MO)	Della Locanda	100%

IMMOBILE	UBICAZIONE	VIA	QUOTA DI PROP.
Laboratorio e magazzino a P.T. con annessi locali pertinenziali ad uso, spogliatoi, servizi igienici, <b>(SUB 19)</b>	Medolla (MO)	Della Locanda	100%
Osservazioni: <b>No</b>			
	Medolla (MO)	Della Locanda	100%

IMMOBILE	UBICAZIONE	VIA	QUOTA DI PROP.
Magazzino a P.T. con annessi locali ad uso, bagno e ripostiglio <b>(SUB 25)</b>	Medolla (MO)	Della Locanda	100%
Osservazioni: <b>No</b>			
	Medolla (MO)	Della Locanda	100%

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

IMMOBILE	UBICAZIONE	VIA	QUOTA DI PROP.
Due locali ad uso ufficio al primo piano con annessi bagno ed antibagno <b>(SUB 22)</b>	Medolla (MO)	Della Locanda	100%
Osservazioni: <b>No</b>			
	Medolla (MO)	Della Locanda	100%

IMMOBILE	UBICAZIONE	VIA	QUOTA DI PROP.
Ufficio al Primo Piano con annessi sala d'attesa, bagno ed antibagno <b>(SUB 23)</b>	Medolla (MO)	Della Locanda	100%
Osservazioni: <b>No</b>			
	Medolla (MO)	Della Locanda	100%

IMMOBILE	UBICAZIONE	VIA	QUOTA DI PROP.
Ufficio al Primo Piano con annessi, bagno ed antibagno <b>(SUB 20)</b>	Medolla (MO)	Della Locanda	100%
Osservazioni: <b>No</b>			
	Medolla (MO)	Della Locanda	100%

#### 4.R IDENTIFICAZIONE CATASTALE

##### IMMOBILI

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Fabbricati</b>
Comune	<b>Medolla</b>

	INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1		Intera proprietà

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
18	254	11	D/7				€ 8.058,00

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Mq catastali	RENDITA
18	254	19	D/7				€ 3.308,00

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Mq catastali	RENDITA
--------	---------	-----	------	--------	----------	--------------	---------

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 5 di 28
--------------------------	--	--------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>  Protocollo N°:	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

18	254	20	A/10	1	3,5 vani	81	€.515,17
----	-----	----	------	---	----------	----	----------

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Mq catastali	RENDITA
18	254	22	A/10	1	4,5 vani	99	€.662,36

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Mq catastali	RENDITA
18	254	23	A/10	1	4,5 vani	103	€.662,36

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Mq catastali	RENDITA
18	254	25	D/7				€.1.794,00

Qui di seguito verrà evidenziata la cronistoria delle mutazioni catastali nel ventennio.

Il terreno su cui è stato costruito quanto in oggetto era descritto al Catasto terreni del Comune di Medolla al Foglio n. 18 mappali 175 e 176;

Con pratica di variazione catastale in data 13 Marzo 2007 pratica n. MO0045842 in atti dal 13.03.2007 i cespiti di cui ai Mappale 175 e 176 sono stati soppressi generando, tra l'altro, i Mappale 253 e 254, con la precisazione che il Mappale 253 è stato contestualmente unito al Mappale 254, con la medesima pratica di variazione. Giusta pratica di costituzione catastale del 07 agosto 2007 pratica n. MO 0224052, in atti dal 07 agosto 2007, il Mappale 254 è stato variato generando i subalterni da 1 a 6;

Con successiva pratica di variazione catastale in data 21 Marzo 2007 pratica n. MO0066042 in atti dal 21.03.2007 il subalterno 6 è stato soppresso generando tra l'altro il subalterno 8;

Con successiva pratica di variazione catastale in data 20 Maggio 2011 pratica n. MO0128106 in atti dal 21.05.2011 il subalterno 8 è stato soppresso generando tra l'altro i subalterni 11 e 12;

Il subalterno 12 è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali ed in particolare in data 20 Giugno 2011 pratica n. MO0144146 in atti dal 20 giugno 2011 e da ultimo in data 06 Novembre 2012 pratica n. MO0147604 in atti dal 06 .11.2012 per effetto della quale ultima il subalterno 12 è stato soppresso generando il subalterno 16:

A seguito della variazione catastale del 29 Maggio 2013 Pratica n. MO0062975 in atti dal 29.05.2013 il subalterno 16 è stato soppresso generando i subalterni 18,19,20,21,22 e 23;

Con pratica di variazione catastale del 06 Agosto 2013 pratica n. MO0103635 in atti dal 06.08.2013 il sub. 18 è stato soppresso generando il subalterno 25.

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>  Protocollo N°:	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
Tribunale di Modena			

### 5.R PROVENIENZA

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
Rogito -compravendita <b>Notaio Paolo Vincenzi da cui risulta che la proprietà sia della Società "*****" con sede in *****e C.F. *****</b>	08.10.1997	160349/8549	n. 13758. Del 31.10.1997
Osservazioni:	<b>Si</b>		

Si precisa che, con delibera dei soci in data 23.11.2012 verbalizzata con atto a Ministero Notaio Tomaso Vezzi in pari data, Rep. n. 56875/10688, debitamente registrato trascrizione n. 18818, in data 3.12.2012 la Società "\*\*\*\*\*" ha modificato la propria denominazione in "\*\*\*\*\*".

### 6.R CONFINI

<b>IMMOBILE</b> <b>Laboratorio e magazzino a piano terra Sub. 11</b>	<b>a Nord</b>	con	Parti comuni e Mapp 252
	<b>a Sud</b>	con	Parti comuni e Mapp 197
	<b>a Est</b>	con	Parti comuni e Mappale 157
	<b>a Ovest</b>	con	Sub 19 e Sub 21

<b>IMMOBILE</b> <b>Laboratorio e magazzino a piano terra Sub. 19</b>	<b>a Nord</b>	con	Parti comuni e Mapp 252
	<b>a Sud</b>	con	Parti comuni e Mapp 197
	<b>a Est</b>	con	Sub 11 e Sub 22
	<b>a Ovest</b>	con	Sub 25 e Sub 24 e Sub 20

<b>IMMOBILE</b> <b>Magazzino a Piano terra Sub. 25</b>	<b>a Nord</b>	con	Sub 24
	<b>a Sud</b>	con	Parti comuni e Mapp 197 e Mappale 207
	<b>a Est</b>	con	Sub 19
	<b>a Ovest</b>	con	Sub 7

<b>IMMOBILE</b> <b>Uffici al 1° Piano Sub 22</b>	<b>a Nord</b>	con	Parti comuni e Mapp 252
	<b>a Sud</b>	con	Sub 11
	<b>a Est</b>	con	Sub 23
	<b>a Ovest</b>	con	Sub 21

<b>IMMOBILE</b> <b>Ufficio al 1° Piano Sub 23</b>	<b>a Nord</b>	con	Parti comuni e Mapp 252
	<b>a Sud</b>	con	Sub 11
	<b>a Est</b>	con	Parti comuni e Mappale 157

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>  Protocollo N°:	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

	<b>a Ovest</b>	con	Sub 22
--	----------------	-----	--------

<b>IMMOBILE</b> <b>Ufficio al 1° Piano Sub 20</b>	<b>a Nord</b>	con	Parti comuni e Mapp 252
	<b>a Sud</b>	con	Sub. 25
	<b>a Est</b>	con	Sub 21
	<b>a Ovest</b>	con	Sub 15

### 7.R DATA DEL SOPRALLUOGO

<b>Eseguito in data</b>
25.09.2023 alla presenza del Dott. Edoardo Pollina di IVG e del Geom. *****

### 8.R DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'IMMOBILE E SUPERFICI COMMERCIALI

Oggetto del presente pignoramento è la piena proprietà di:

- Un laboratorio a P.T. con annessi locali ad uso: magazzino, deposito, archivio, sala d'attesa, ufficio, archivio, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici (SUB 11)
- Un laboratorio e magazzino a P.T. con annessi locali ad uso: spogliatoi, servizi igienici, (SUB 19)
- Un magazzino a P.T. con annessi locali ad uso: bagno e ripostiglio (SUB 25)
- Due locali ad uso ufficio al primo piano con annessi bagno ed antibagno. (SUB 22)
- Un ufficio al Primo Piano con annessi sala d'attesa, bagno ed antibagno (SUB 23)
- Un ufficio al Primo Piano con annessi, bagno ed antibagno (SUB 20)

In particolare detti immobili appartengono ad un fabbricato ad uso produttivo di dimensioni in pianta m. 40,00\*100,00; la quota del solaio di copertura è a m. 9,10. I pilastri in C.A.P. sono di sezione cm. 50\*50 e le travi, sempre in C.A..P. hanno luce m. 13,00 nelle campate esterne e di m. 11,00 in quelle interne. La copertura è realizzata in tegoli prefabbricati in calcestruzzo. Le parti di capannone adibite ad uffici presentano un solaio intermedio.

Il tamponamento esterno è realizzato in pannelli prefabbricati in cemento granigliato. L'esterno dell'edificio presenta numerose aperture e finestre a nastro che si alternano ai pannelli di facciata, oltre a presentare sulla facciata NORD rientranze che modificano il motivo rettangolare del capannone e caratterizzano l'ingresso ai diversi capannoni con pilastri ovali.

Il complesso si trova ubicato in una zona commerciale – produttiva nella zona “Cappelletta del Duca” in Comune di Medolla (MO) a poche centinaia di metri da Via Canaletto.

Frontalmente e sul fronte ovest è presente una zona di pertinenza larga circa 20,0 metri mentre sul retro e sul fronte est la zona di pertinenza è circa 10,0 metri. Questa zona di pertinenza Non è esclusiva alle singole unità ma è comune a tutto il fabbricato

<b>Caratteristiche costruttive laboratori</b>		
Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 8 di 28

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

<b>e magazzini</b>		
<b>Pareti interne</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Muratura intonacata e tinteggiata e pareti in cartongesso</b>	
<b>Serramenti esterni</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Alluminio con vetro doppi vetri e portoni sezionali</b>	
<b>Pavimenti</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Battuto di cemento</b>	
<b>Pavimento e rivestimento Bagni</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ceramica</b>	
<b>Porte</b>	<b>Porte di ingresso</b>	<b>Porte interne</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Legno Tamburato</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Legno tamburato</b>

<b>Impiantistica laboratori e magazzini</b>			
<b>Riscaldamento</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<b>Autonomo</b>
<b>Aria condizionata</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
<b>Ascensore</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
<b>Impianto idrico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>Impianto elettrico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

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

<b>Caratteristiche uffici</b>		
<b>Pareti interne</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Muratura intonacata e tinteggiata e tramezze in cartongesso</b>	
<b>Serramenti esterni</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Alluminio con vetro doppi vetri</b>	
<b>Pavimenti</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Linoleum</b>	
<b>Pavimento e rivestimento Bagni</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ceramica</b>	
<b>Porte</b>	<b>Porte di ingresso</b>	<b>Porte interne</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Portoncino blindato</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Legno tamburato</b>

<b>Impiantistica uffici</b>			
<b>Riscaldamento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<b>Autonomo</b>
<b>Aria condizionata</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
<b>Ascensore</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		Protocollo N°:	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

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 checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Scarso
Grado manutentivo	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input 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 viene computata al 30%

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

### **1° Unità immobiliare**

### **LABORATORIO E MAGAZZINO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 11**

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 10 di 28
--------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Magazzino	135	1	135
Laboratorio	524	1	524
Deposito	114	1	114
Ufficio	92	1	92
Sala attesa	28	1	28
Sala Riunioni	48	1	48
Archivio	12	1	12
Servizi	25	1	25
<b>Totale mq</b> <i>Arrotondati per eccesso</i>			<b>Magazzini Laboratori deposito- Circa Mq.798</b>  <b>Uffici Circa mq.180</b>

### 2° Unità immobiliare

#### LABORATORIO E MAGAZZINO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 19

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Magazzino	212	1	212
Laboratorio	172	1	172
Servizi	21	1	21
<b>Totale mq</b> <i>Arrotondati per eccesso</i>			<b>Magazzini e laboratori Circa 405 mq</b>

### 3° Unità immobiliare

#### Lotto 3 MAGAZZINO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 25



<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

### 6° Unità immobiliare

#### UFFICIO AL 1° PIANO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 20

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Ufficio	72	1	72
Servizi			
		<b>Totale mq</b> <i>Arrotondati per eccesso</i>	<b>Circa 72 mq</b>

#### 9.R CONFORMITA'

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

In data **08 ottobre 1997** il Sig. \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* con sede in Bastiglia (MO), Via Canaletto 20 acquista con atto di compravendita a magistero Notaio Paolo Vincenzi un fondo rustico casamentivo posto in Comune di Medolla (MO) Via Canalazzo angolo Via Sparato, in un unico corpo, tra i confini: Via Canalazzo, Fossetta parallela alla Via Sparato, ragioni Forghieri / Oliva su due lati, salvo altri allibrato al Nuovo Catasto terreni del Comune di Medolla a Partita 2238 Foglio 18 Mappali n. 84; n. 85; 86; 87; 88 per un totale di ha. 5.70.34 R.D.L.1.032.703 R.A.L. 1.097.880.

In data **10 Novembre 1999** il Sig. \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* firma con il Comune di Cavezzo una "Convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata "

In data 15 giugno 2006 veniva presentata dal Sig. \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* il permesso di costruire (Protocollata da Comune di Medolla al **N. 5649** il 15.06.2006) per la "Creazione di fabbricato artigianale-produttivo Le quattro Logge" in Via della Locanda Frazione Villafranca di Medolla (Foglio 18 Mappale 175 Zona PRG Vigente D/3).

Il progettista e direttore dei lavori risulta essere l'Ing. \*\*\*\*\* che presenta una Dichiarazione di Conformità del progetto alle prescrizioni dettate dalla legge 09.01.1989 e dal D.M.14/06/1989.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 13 di 28
--------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

In data **30 giugno 2006**, a seguito di parere tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Medolla del 27.06.2006, viene presentata da \*\*\*\*\* una integrazione alla Richiesta di P,d.C del 15.06.2006 Prot. N. 5649 con allegate relazioni e tavole a firma Ing. \*\*\*\* Terzo. Integrazione protocollata da Comune di Medolla al N. 6146 del 30.06.2006

In data **25 settembre 2006** il Comune di Medolla (MO) sportello unico per l'edilizia communiva a\*\*\*\*\*ed all'Ing. \*\*\*\* \*\*\*\* | "Avvenuto rilascio" del provvedimento conclusivo del Permesso di Costruire **N . 4942 per la "Costruzione di nuovo fabbricato artigianale-produttivo denominato " Le quattro logge" Lotto I ubicato in Via della Locanda a Medolla (MO)** (Prot. N. 8455/VI/3 rif. SUAP 333 del 25.09.2006) e con Prot. 8441/VI/3 il Comune di Medolla (MO) rilascia il **Permesso di Costruire n. 4942 per la costruzione di nuovo fabbricato artigianale e produttivo denominato "Le quattro logge" Lotto I in Via della Locanda a Medolla (MO)**

In data **09 Novembre 2006** viene comunicato dal Sig. Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* che i lavori di cui al Permesso di Costruire N. **4942 del 25.09.2006** sono iniziati il giorno 07.11.2006 e che il deposito della Denuncia dei calcoli delle opere in C.A. è avvenuta il 09.11.2006. Comunica inoltre che il Direttore dei lavori è l'Ing. \*\*\*\* \*\*\*\* e che la Ditta esecutrice delle opere è Emiliana Costruzioni S.r.l. di Bomporto Via Aldo Moro 45, allegando le firme dell'Ingegnere e dell'impresa per accettazione. (prot. 9784).

In data In data **31 Maggio 2007** viene presentata dal Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* **una D.I.A. (n. 53/2007)** di variante al P.D.C. n. 4942/06 per l'intervento di Nuova costruzione per la realizzazione di unità produttive e artigianali in Frazione Villafranca Via della Locanda Foglio n. 18 Mappale 254 (ex 175) zona PRG vigente D/3 ( Prot. 4292)

In data **31 Maggio 2007** viene presentata dal Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* una D.I.A. (53/2007) ai sensi dell'Art. 8 e segg. Della legge Regionale n. 31 del 25/11/2002 e del vigente Regolamento Edilizio per l'intervento di nuova costruzione per la realizzazione di unità produttive ed artigianali.

In data In data **21 luglio 2007** viene presentata dal Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* **una D.I.A. di 2° variante (n. 77/2007)** al PdC n. 4942/06 ed alla D.I.A. n. 53/02007 per la realizzazione di porzione di fabbricato artigianale – lotto I, denominato produttivo " Le quattro logge" distinto al N.C.E.U al Foglio 18 Mappale 254 unità immobiliare B1 ( Prot. 5896/VI/3)

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>  Protocollo N°:	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

In data **09 Agosto 2007** il Sig. Sig. \*\*\*\*\* in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* con sede in Bastiglia (MO) , Via Canaletto 20 comunica la Fine dei Lavori Parziale in Via della Locanda n 2/1 **Foglio 18 Mapp 254 Sub 4** ( Prot n. 6436/VI/3 del 09.08.2007) allegando “ l’asseverazione di Conformità” a Firma Ing. \*\*\*\* alla Concessione edilizia: P.C. originario n. 4942 rilasciato dal Comune di Medolla il 25/09/2006 Prot. 8441/ VI/3 e D-I.A. di variante n. 53/2007 del 31/05/2007  
 Inizio lavori il 07/11/2006

In data 04 marzo 2008 viene presentata dal Sig. \*\*\*\*\* in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* **una D.I.A. di 3° variante (n. 23/2008)** al P.d.C. n. 4942/06

In data **22 Marzo 2008** il Sig. Sig. \*\*\*\*\* in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* comunica la Fine dei Lavori Parziale relativo all’intervento edilizio di nuova costruzione denominata: Produttivo “ le 4 logge”, per la realizzazione di unità produttive ed artigianali, in particolare all’unità immobiliare “B3” in Via della Locanda n 18; (Prot. 2656 del 22.03.2008)

I riferimenti catastali sono: **Foglio 18 Mappale 254 Sub 7.**

I riferimenti autorizzativi sono: D.I.A. n. 53/07 del 31.05.2007; D.I.A. 23/08 del 04/03/2008; P.d.C n. 4942 del 25/09/2006

In pari data l’Ing. \*\*\*\*, in qualità di Direttore dei Lavori, presenta un “Certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità relativo all’intervento edilizio di nuova costruzione denominata: Produttivo “ le 4 logge”, per la realizzazione di unità produttive ed artigianali, in particolare all’unità immobiliare “B3” corredata da As-severazione di conformità.

I riferimenti catastali sono: Foglio 18 Mappale 254 Sub 7.( Prot. 2657 de 22.03.2008)

I riferimenti autorizzativi sono: D.I.A. n. 53/07 del 31.05.2007; D.I.A. 23/08 del 04/03/2008; P.d.C n. 4942 del 25/09/2006.

In calce il Responsabile dello sportello unico per l’edilizia (SUE) rilascia ricevuta dell’avvenuta presentazione della dichiarazione del Direttore dei Lavori, che costituisce **CERTIFICATO PROVVISORIO DI CONFORMITA’ EDILIZIA ED AGIBILITA’** a far data dal 22.03.2008.

In data **08 Settembre 2009** il Sig. Sig. \*\*\*\*\* in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* con sede in Bastiglia (MO) , Via Canaletto 20 presenta al Comune di Medolla (MO) una richiesta di proroga di 12 mesi del termine per l’esecuzione dei lavori riguardante la costruzione di nuovo fabbricato artigianale-produttivo denominato “ Le 4 logge ”. (Prot. 6890 del 08.09.2009). Il sig. \*\*\*\*\* Piero dichiara: di essere titolare del Permesso di costruire N. 4942 rilasciato in data 25/09/2006 prot. N. 844/VI/3 e di aver iniziato i lavori il giorno 07.11.2006.

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

In data **13 Ottobre 2009** il Comune di Medolla (MO) (Prot. 7839/VI/3) rilascia alla \*\*\*. S.r.l il **permesso di costruire N. 5029 Del 13/10/2009**

In data **24 Settembre 2010** il Sig. \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* con sede in Bastiglia (MO), Via Canaletto 20 presenta al Comune di Medolla (MO) una richiesta di proroga di ulteriori due anni del termine per l'esecuzione dei lavori riguardante la costruzione di nuovo fabbricato artigianale-produttivo denominato "Le 4 logge". (Prot. 7284 del 24.09.2010). Il sig. \*\*\*\*\* dichiara: di essere titolare del Permesso di costruire N. 4942 rilasciato in data 25/09/2006 prot. N. 844/VI/3 e di aver ottenuto in data 13/10/2009 Prot. N. 7839 la proroga di 12 mesi del suddetto Permesso di costruire.

In data **28 Gennaio 2011** il Comune di Medolla (MO) (Prot. 663/VI/3) rilascia alla \*\*\*\*\* il **permesso di costruire N. 5052 del 28/01/2011**.

In data **27 settembre.2011** il Sig. \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* presenta la SCIA n. 25/2011 per la 5° Variante in corso d'opera Prot. N. 7002 del 27.09.2011

**In data 25 Settembre 2012** il Sig. \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* presenta una SCIA in variante al P.D.C. 4942 prot. 8441/VI/3 del 25/09/2006 relativa all'impianto sito in Via della Locanda 8-6 Foglio n. 18 Mapp. 254 Sub 11 – 12 in parte. (Prot gen.10597 10598 del 30.10.2012 Prot SUAP 929)

In data **09.Maggio 2013** Il Sig. \*\*\*\*\* presenta integrazione alla pratica SCIA presentata il 25.09.2012 con procedimento telematico SUAP /ER RBCFBA86H21F240A – A 999534 -3847963/1

In data **11 giugno 2013** Il Sig. \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* , unitamente al Direttore dei Lavori Ing. \*\*\*\*\* che assevera la conformità al progetto allegato al relativo titolo abilitativo, comunica la FINE LAVORI TOTALE relativo all'intervento edilizio di nuova costruzione denominata produttivo "Le 4 logge", per la realizzazione di unità produttive con riferimento a:

P.d.C n. 4942 del 25/09/06 Prot. 8441/VI/3;

D.I.A. per 1 Variante in corso d'opera Prot. N. 53/07 del 31.05.2007;

S.C.I.A. edilizia n. 25 per 5° variante in corso d'opera prot. N. 7002 del 27.09.2011;

S.C.I.A. edilizia Prot. Gen. n. 10597 del 30.10.2012 Prot. SUAP 929

Per l'intervento in Via della Locanda n. 6-8 Foglio n. 18 Mapp 254 Sub 11; 18; 19; 20; 21; 22; 23.

L'invio è effettuato mediante P.E.C. ed è protocollata dal Comune di Medolla al N. 6736 del 21.06.2013

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 16 di 28
--------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

In data **11 giugno 2013** Il Sig. \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* corrente in \*\*\*\*\* , presenta la "Richiesta per il rilascio del CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' TOTALE con riferimento a:

P.d.C n. 4942 del 25/09/06 Prot. 8441/VI/3;

D.I.A. per 1 Variante in corso d'opera Prot. N. 53/07 del 31.05.2007;

S.C.I.A. edilizia n. 25 per 5° variante in corso d'opera prot. N. 7002 del 27.09.2011;

S.C.I.A. edilizia Prot. Gen. n. 10597 del 30.10.2012 Prot. SUAP 929

Per l'intervento in Via della Locanda n. 6-8 Foglio n. 18 Mapp 254 Sub 11; 18; 19; 20; 21; 22; 23.

L'invio è effettuato mediante P.E.C. ed è protocollata dal Comune di Medolla al N. 6736 del 21.06.2013.

In data **11 giugno 2013** l'Unione Comuni Modenesi Area Nord invia via PEC a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90 e contestuale trasmissione documentazione con richiesta dei controlli e verifiche di competenza a: USL di Modena; Comune di Medolla Ufficio Urbanistica/SUE.

In data **28 Agosto 2013** Sig. \*\*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\*\* corrente in \*\*\*\*\* tramette allo Sportello unico per le attività produttive Unione Comuni Modenesi Area Nord tramette l'integrazione relativa a richiesta di **certificato di conformità edilizia e agibilità totale del complesso denominato produttivo "Le 4 logge"** inoltrata il 11/06/2013 Prot. Gen. 10238 Prot. SUAP 768.

In data **10 ottobre 2013** il Sig. \*\*\*\*\* in qualità di Tecnico incaricato presenta con Prat. N. RBCFBA86H21F240A – A 999539 -5819859/1 l'integrazione alla richiesta di **certificato di conformità edilizia e agibilità totale del complesso denominato produttivo "Le 4 logge"** inoltrata il 11/06/2013 Prot. Gen. 10238 Prot. SUAP.

In data **19 Febbraio 2014** l'Ing. Claudio Tavoni di Modena rilascia il "Certificato di agibilità sismica definitiva" ai sensi dell'Art. 3 comma 8 del D.L. 74/2012 convertito con modificazioni nell' art. 3 comma 8-bis della Legge n. 122 del 01 Agosto 2012

- Lo stato rilevato risulta per quanto riguarda Unità immobiliare: Un laboratorio a P.T. con annessi locali ad uso: magazzino, deposito, archivio, sala d'attesa, ufficio, archivio, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici (**Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 11**)

**Conformità al progetto:**

Conforme	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>29.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		Protocollo N°:	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

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

**Conformità alle piante catastali:**

Lo stato rilevato risulta

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

In quanto all'interno dell'ufficio fronte Nord Est sono stati ricavati ulteriori 2 vani utilizzando pareti in cartongesso. Si ritiene quindi necessario aggiornare la pratica comunale e catastale (costo circa 1.000,00 €. + IVA + oneri e sanzioni) o demolire le pareti in cartongesso.

- Lo stato rilevato risulta per quanto riguarda Unità immobiliare: Un laboratorio e magazzino a P.T. con annessi locali ad uso: spogliatoi, servizi igienici, **(Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 19)**

**Conformità al progetto:**

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

**Conformità alle piante catastali:**

Lo stato rilevato risulta

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

- Lo stato rilevato risulta per quanto riguarda Unità immobiliare: Un magazzino a P.T. con annessi locali ad uso: bagno e ripostiglio **(Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 25)**

**Conformità al progetto:**

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

**Conformità alle piante catastali:**

Lo stato rilevato risulta

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

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 18 di 28
--------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

- Lo stato rilevato risulta per quanto riguarda Unità immobiliare: Due locali ad uso ufficio al primo piano con annessi bagno ed antibagno. **(Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 22)**

### Conformità al progetto:

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"/>

In quanto non è stato realizzato l'antibagno previsto in progetto e presente anche nella planimetria catastale. E' necessario realizzare l'antibagno con pareti in cartongesso, n. 1 porta, l'impianto elettrico ed un lavabo. Il costo per questo intervento è valutabile in circa 3.000,00 €. + IVA + oneri e sanzioni.

Lo stato rilevato risulta per quanto riguarda Unità immobiliare: Un ufficio al Primo Piano con annessi sala d'attesa, bagno ed antibagno **(Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 23)**

### Conformità al progetto:

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"/>

In quanto non è stato realizzato l'antibagno previsto in progetto e presente anche nella planimetria catastale. E' necessario realizzare l'antibagno con pareti in cartongesso, n. 1 porta, l'impianto elettrico ed un lavabo. Il costo per questo intervento è valutabile in circa 3.000,00 €. + IVA + oneri e sanzioni.

- Lo stato rilevato risulta per quanto riguarda Unità immobiliare: Un ufficio al Primo Piano con annessi, bagno ed antibagno (Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 20)

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 19 di 28
-----------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>  Protocollo N°:	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

### Conformità al progetto:

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"/>

In quanto non è stato realizzato l'antibagno previsto in progetto e presente anche nella planimetria catastale. E' necessario realizzare l'antibagno con pareti in cartongesso, n. 1 porta, l'impianto elettrico ed un lavabo. Il costo per questo intervento è valutabile in circa 3.000,00 €. + IVA + oneri e sanzioni.

## **10.R SITUAZIONE OCCUPAZIONALE, SERVITU' E PARTI COMUNI**

Da quanto comunicato allo scrivente dalla proprietà gli immobili si trovano all'interno di un complesso condominiale in quanto esistono parti comuni in comproprietà (area cortiliva e vani scala), ma non c'è un condominio registrato con C.F., nessun amministratore e nessuna spesa comune ufficiale.

- L'immobile Sub 20 è locato alla Artedanza a.s.d. mediante Contratto di locazione per immobile ad uso strumentale stipulato il 14.09.2020 e registrato presso l'Agenzia delle entrate il 17.09.2020 al protocollo n. 20091709224437800; ha una durata di anni 6 a decorrere dal 15.09.2020 e scadrà quindi il 13.09.2026. La locazione si intende prorogata di altri anni 6 se nessuna delle parti comunicherà all'altra, almeno 12 mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata che non intende rinnovarla. Il canone annuo di locazione concordato è di €. 3.960,00 + IVA e sarà aumentato, dall'inizio del secondo anno del 75% dell'aumento del costo della vita di operai ed impiegati pubblicato dall'ISTAT.
- L'immobile Sub 25 è locato alla Dietopack S.r.l.. mediante Contratto di locazione per immobile ad uso strumentale stipulato il 06.10.2017 e registrato l'Agenzia delle entrate il 03.11.2017 al protocollo n. 17110318492957183; ha una durata di anni 6 a decorrere dal 01.10.2017 e scadrà quindi il 30.09.2023. La locazione si intende prorogata di altri anni 6 se nessuna delle parti comunicherà all'altra, almeno 12 mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata che non intende rinnovarla. Il canone annuo di locazione concordato è di €. 8.880,00 + IVA e sarà aumentato, dall'inizio del secondo anno del 75% dell'aumento del costo della vita di operai ed impiegati pubblicato dall'ISTAT. Allo scrivente non risultano lettere raccomandate inviate prima del 30.09.2022 in cui una delle parti l'intenzione non rinnovare la locazione per cui la fine della stessa è il giorno 30.09.2029.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 20 di 28
--------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

- L'immobile Sub 19 è locato alla G.B.C. di Ghiselli Brunella & C. s.n.c. mediante Contratto di locazione per immobile ad uso strumentale stipulato il 31.12.2017 e registrato l'Agenzia delle entrate il 27.02.2018 al protocollo n. 18022717132211300, ha una durata di anni 6 a decorrere dal 01.01.2018 e scadrà quindi il 31.12.2023. La locazione si intende prorogata di altri anni 6 se nessuna delle parti comunicherà all'altra, almeno 12 mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata che non intende rinnovarla. Il canone annuo di locazione concordato è di €. 16.500,00 + IVA e sarà aumentato, dall'inizio del secondo anno del 75% dell'aumento del costo della vita di operai ed impiegati pubblicato dall'ISTAT. Allo scrivente non risultano lettere raccomandate inviate prima del 31.12.2022 in cui una delle parti l'intenzione di non rinnovare la locazione per cui la fine della stessa è il giorno 31.12.2029.
- Gli altri immobili sono liberi.

#### 11.R REGIME FISCALE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La piena proprietà degli immobili è di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

#### 12.R CONSIDERAZIONI SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

La procedura esecutiva in esame ha pignorato, come detto, la piena proprietà dei seguenti beni individuati nel **N.C.E.U del Comune di Medolla (MO) al Foglio N. 18, Mappale 254 :**

- Un laboratorio a P.T. con annessi locali ad uso: magazzino, deposito, archivio, sala d'attesa, ufficio, archivio, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici **(SUB 11)**
- Un laboratorio e magazzino a P.T. con annessi locali ad uso: spogliatoi, servizi igienici, **(SUB 19)**
- Un magazzino a P.T. con annessi locali ad uso: bagno e ripostiglio **(SUB 25)**
- Due locali ad uso ufficio al primo piano con annessi bagno ed antibagno. **(SUB 22)**
- Un ufficio al Primo Piano con annessi sala d'attesa, bagno ed antibagno **(SUB 23)**
- Un ufficio al Primo Piano con annessi, bagno ed antibagno **(SUB 20)**

per i quali si propone la vendita in un **SEI LOTTI DISTINTI.**

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 21 di 28
-----------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

### 13.R ESTREMI IDENTIFICATICI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note:

Iscrizioni:						
N°	Data	N.ro reg. gen.	N.ro reg. part.	a favore di	Titolo	capitale
1	16/06/2009	22442	3889	Cassa di Risparmio di Ferrara S.P.A.	Ipoteca volontaria	1.500.000,00 €
2						
3						

Trascrizioni:					
N°	Data	Rep	Trascritto	a favore di	Titolo
1	23/05/2022	3417/2022	15.06.2022 19326 Reg Gen 13422 Reg. Part.	Italian credit recycle s.r.l. Con sede in Roma C.F. 14246741004	Pignoramento immobile a carico di *****
Osservazioni:		SI			

L'ipoteca volontaria, è a carico di \*\*\*\*\*. a garanzia di un mutuo fondiario di €. 1.000.000,00 (euro unmilionevirgola00) stipulato in virtù di atto a ministero Notaio Tomaso Vezzi in data 10.06.2009 rep. n. 49326/7541 debitamente registrato, annotata la riduzione dell'ipoteca da €. 1.500.000,00 ad €. 1.362.000,00, in data 01.04.2014 al n. 7086 Reg. Gen. e al n.876 Reg part., in virtù di atto ministero Notaio Paolo Vincenzi in data 26.02.2014 rep. 269705/40350, debitamente registrato; e annotata di frazionamento in quota in data 01.04.2014 al n. 7087 Reg.Gen. e al n. 877 Reg Part. , in virtù del sopracitato atto a ministero Notaio Paolo Vincenzi in data 26.02.2014, con la precisazione che gli immobili in oggetto sono ricompresi nella quota n. 2), per una quota di mutuo di importo pari ad €. 737.000,00, garantito da ipoteca per €. 1.105.500,00 nella quale rientrava anche l'unità di cui al subalterno 21.

### 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

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 22 di 28
-----------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		Protocollo N°:	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

(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 beni analoghi 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 n. 1 Unità immobiliare: Un laboratorio a P.T. con annessi locali ad uso: magazzino, deposito, archivio, sala d'attesa, ufficio, archivio, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici (Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 11)**

	Mq	€/mq	€
Laboratorio e magazzino	798	500,00	399.000,00
Uffici	180	650,00	117.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>516.000,00</b>

da cui il valore totale risulta:

516,00,00 €.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 23 di 28
--------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

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) :

$$516.000,00\text{€} \times 0.97 = 500.500,00 \text{€}$$

- **Lotto n. 2 Unità immobiliare: Un laboratorio e magazzino a P.T. con annessi locali ad uso: spogliatoi, servizi igienici, (Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 19)**

	Mq	€/mq	€
Laboratorio e magazzino	402	500,00	201.100,00
<b>TOTALE</b>			<b>201.100,00</b>

da cui il valore totale risulta:

$$201.100,00 \text{€}.$$

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) :

$$201.000\text{€} \times 0.97 = 195.000,00 \text{€}$$

Il bene risulta essere affittato con regolare contratto di affitto la cui scadenza naturale è il 31.12.2029 ad un canone annuo di affitto di €. 16.500,00 + IVA + adeguamenti ISTAT dal 2017, canone che allo scrivente risulta congruo tale da non modificare il valore di stima

- **Lotto n. 3 Unità immobiliare: Un magazzino a P.T. con annessi locali ad uso: bagno e ripostiglio (Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 25)**

	Mq	€/mq	€
Magazzino	223	500,00	111.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>111.500,00</b>

da cui il valore totale risulta:

$$111.500,00 \text{€}.$$

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) :

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 24 di 28
--------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> <b>Viale N. Fabrizi, 119</b> <b>41124 Modena</b>	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		Protocollo N°:	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

**111.500,00€ x 0.97= 108.000,00 €**

Il bene risulta essere affittato con regolare contratto di affitto la cui scadenza naturale è il 30.09.2029 ad un canone annuo di affitto di €. 8.800,00 + IVA + adeguamenti ISTAT dal 2017, canone che allo scrivente risulta congruo tale da non modificare il valore di stima

• **Lotto n. 4 Unità immobiliare: Due locali ad uso ufficio al primo piano con annessi bagno ed antibagno. (Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 22)**

	Mq	€/mq	€
Uffici	87	650,00	56.550,00
<b>TOTALE</b>			<b>56.550,00</b>

da cui il valore totale risulta:

56.550,00 €.

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) :

**56.550,00€ x 0.97= 54.800,00 €**

**Lotto n. 5 Unità immobiliare: Un ufficio al Primo Piano con annessi sala d'attesa, bagno ed antibagno (Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 23)**

	Mq	€/mq	€
Ufficio	96	650,00	62.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>62.400,00</b>

da cui il valore totale risulta:

62.400,00 €.

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) :

**62.400,00€ x 0.97= 60.500,00€**

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 25 di 28
--------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

- **Lotto n. 6 Unità immobiliare: Un ufficio al Primo Piano con annessi, bagno ed antibagno (Foglio n. 18 Mappale 254 SUB 20)**

	Mq	€/mq	€
Ufficio	72	650,00	46.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>46.800,00</b>

da cui il valore totale risulta:

46.800,00 €.

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) :

**46.800,00€ x 0.97= 45.400,00€**

Il bene risulta essere affittato con regolare contratto di affitto la cui scadenza naturale è il 13.09.2026 ad un canone annuo di affitto di €. 3.960,00 + IVA + adeguamenti ISTAT dal 2020, canone che allo scrivente risulta congruo tale da non modificare il valore di stima

**Lotto 1 LABORATORIO E MAGAZZINO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 11**

**PREZZO BASE D'ASTA € 500.500,00**

**Lotto 2 LABORATORIO E MAGAZZINO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 19**

**PREZZO BASE D'ASTA € 195.000,00**

**Lotto 3 MAGAZZINO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 25**

**PREZZO BASE D'ASTA € 108.000,00**

**Lotto 4 DUE LOCALI AD USO UFFICIO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 22**

**PREZZO BASE D'ASTA € 54.800,00**

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 26 di 28
-----------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
	Protocollo N°:	File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

**Lotto 5 UFFICIO AL 1° PIANO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 23**

**PREZZO BASE D'ASTA € 62.400,00**

**Lotto 6 UFFICIO AL 1° PIANO Foglio 18 Mappale 254 SUB. 20**

**PREZZO BASE D'ASTA € 45.400,00**



Data di stesura	Elaborato composto da n°	Il Tecnico
29/09/2023	trentatre	<b>Ing. Massimo Alessandro Pradelli</b>

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email massimo@pradelli.it	pag. 27 di 28
--------------------------	--	---------------

<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A.</b> <b>Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 124-2022</b>  Protocollo N°:	Data: <b>25.09.2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Umberto Ausiello</b>
		File: 01 R1- Relazione Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

■ **ALLEGATI:** Visure catastali