

<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

# TRIBUNALE DI MODENA



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA n° RGE 25/2021.**

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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa 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 <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 2 di 26</b>
--------------------------	---	---------------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa 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	DATA DI NASCITA	LUOGO	CODICE FISCALE
1.	**** **	07/09/1952	Ravarino (MO)	BLBLRA52P47H195U
2.	**** **	06/10/1946	Modena	SGHMRA46R06F257V

### 3.R BENI PIGNORATI DALLA PROCEDURA

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 3 di 26
--------------------------	---	--------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa 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	17.02.2021	4337	3140

IMMOBILI	UBICAZIONE	VIA	QUOTA PROP.	DI
Ufficio Al 2° piano	Carpi (MO)	Via L. Ariosto, 4	100/100	
Osservazioni: <b>No</b>				
Appartamento ai piani T,2,3	Ravarino (MO)	Via Dante 52	100/100	
Osservazioni: <b>No</b>				
Osservazioni:				
Autorimessa a P.T	Ravarino (MO)	Via Dante 52	100/100	
Osservazioni: <b>No</b>				
Osservazioni:				
Terreno	Ravarino (MO)	Via S .Rocco	100/100	
Osservazioni: <b>No</b>				
Osservazioni:				

#### 4.R IDENTIFICAZIONE CATASTALE

##### IMMOBILE 1

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Fabbricati</b>
Comune	<b>Carpi (MO)</b>

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

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
123	104	44	A/10	2	2,5 vani	Superficie catastale 64 mq	€. 710,13

Risulta così distinto per variazione toponomastica del 08/08/2015 Prot. MO0093990 in atti dal 08/08/2015 variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ansc n. 44692.1/2015, per va-

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 4 di 26
--------------------------	---	--------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

riazione di toponomastica del 14/10/2004 Prot. N. MO0269823 in atti dal 14/10/2004 variazione di toponomastica n. 1088853.1/2004, per variazione di toponomastica del 01/01/1985 in atti dal 02/09/1993 Classamento n. 2611.11/1985 e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### IMMOBILE 2

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Fabbricati</b>
Comune	<b>Ravarino (MO)</b>

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

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
28	297	7	A/3	3	7 vani	Superficie catastale 111 mq	€. 347,06

Risulta così distinto per variazione nel classamento del 10/09/2019 Prot. N. MO0070635 in atti dal 10/09/2019 variazione di classamento n. 19655.1/2019, per diversa distribuzione degli spazi interni del 07/09/2018 prot. n. MO0073391 in atti dal 10/09/2018 diversa distribuzione degli spazi interni n. 21289.1/2018, per variazione toponomastica del 19/02/2015 prot.n. MO0022499 in atti dal 19/02/2015, variazione di toponomastica n. 12064.1/2015 e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### IMMOBILE 3

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Fabbricati</b>
Comune	<b>Ravarino (MO)</b>

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

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	Totali	RENDITA
28	297	1	C/6	11	Mq 16	Superficie catastale 19 mq	€. 49,58

Risulta così distinto per variazione nel classamento del 10/09/2019 Prot. N. MO0070635 in atti dal 10/09/2019 variazione di classamento n. 19655.1/2019, per diversa distribuzione degli spazi interni del 07/09/2018 prot. n. MO0073391 in atti dal 10/09/2018 diversa distribuzione degli spazi interni n. 21289.1/2018, per variazione toponomastica del 19/02/2015 prot.n. MO0022495 in atti dal

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 5 di 26
--------------------------	---	--------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

19/02/2015, variazione di toponomastica n. 12060.1/2015 e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### IMMOBILE 4

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Ravarino (MO)</b>

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

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Deduz	Sup. mq.			Reddito	
							Ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
28	679			Seminativo	02	BCA	0	07	07	7,67	6,57

Risulta così distinto per frazionamento del 06/06/2007 prot. MO0171576 in atti dal 06/06/2007 n. 171576.1/2007 del mappale 79, tale per tabella di variazione del 23/05/2007 prot. N.MO0159727 in atti dal 24/05/2007 modifica qualità n. 18721.1/2007, per variazione d'ufficio in atti dal 19/06/1980 n. 679 e dall'impianto meccanografico del 31/12/1971.

#### 5.R PROVENIENZA

##### Immobile 1

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
Atto di Compravendita a magistero Notaio Fiori Aldo da potere **** e *****	19/06/1992	79417	08/07/1992 . R.part 8995 R. gen 13672
Osservazioni:	<b>NO</b>		

##### Immobile 2

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
Al sig. **** ** la quota di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà è pervenuta per successione in morte di **** ** deceduta il 10/12/2013		Denuncia N. 1648 Vol.9990/14	12/03/2015 Reg. Part. 4138 Reg Gen. 5679
Al sig. **** ** ed alla Sig.ra ****			

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 6 di 26
--------------------------	---	--------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

<p>**** la quota di ¼ ciascuna di piena proprietà è pervenuta per successione in morte di **** **** deceduto il 20/09/1991</p> <p>Ai sig. **** **** e alla Sig. **** **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà era avvenuta per compravendita a ministero Notaio Giovanni Marani</p>	04/11/1982	Denuncia N. 348 Vol.947  9617/4954	08/07/1996 Reg. Part. 8271 Reg Gen. 12046  30/12/1982 Reg. Part. 14366 Reg Gen. 19849
Osservazioni:	<b>NO</b>		

**Immobile 3**

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
<p>Al sig. **** **** la quota di ¾ di piena proprietà è pervenuta per successione in morte di **** **** deceduta il 10/12/2013</p> <p>Al sig. **** **** ed alla Sig.ra **** **** la quota di ¼ ciascuna di piena proprietà è pervenuta per successione in morte di **** **** deceduto il 20/09/1991</p> <p>Ai sig. **** **** e alla Sig. **** **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà era avvenuta per compravendita a ministero Notaio Giovanni Marani</p>	04/11/1982	Denuncia N. 1648 Vol.9990/14  Denuncia N. 348 Vol.947  9617/4954	12/03/2015 Reg. Part. 4138 Reg Gen. 5679  08/07/1996 Reg. Part. 8271 Reg Gen. 12046  30/12/1982 Reg. Part. 14366 Reg Gen. 19849
Osservazioni:	<b>NO</b>		

**Immobile 4**

ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO	TRASCRIZIONE
Atto di Compravendita a magi-	13/12/1978	35876/4449	10/01/1979

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 7 di 26</b>
--------------------------	---	---------------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

stero Notaio Barbieri Pietro da potere *****			. R.part 510 R. gen 684
Osservazioni:	<b>NO</b>		

## 6.R CONFINI

<b>IMMOBILE 1</b> <b>Ufficio al 2° Pano</b>	<b>a Nord</b>	con	Altre unità immobiliari
	<b>a Sud</b>	con	Parti comuni
	<b>a Est</b>	con	Parti comuni
	<b>a Ovest</b>	con	Parti comuni

<b>IMMOBILE 2</b> <b>Appartamento ai piani T; 2;3.</b>	<b>a Nord</b>	con	Parti comuni
	<b>a Sud</b>	con	Parti comuni
	<b>a Est</b>	con	Parti comuni
	<b>a Ovest</b>	con	Parti comuni

<b>IMMOBILE 3</b> <b>Autorimessa a P.Terra</b>	<b>a Nord</b>	con	Altre unità immobiliari
	<b>a Sud</b>	con	Parti comuni
	<b>a Est</b>	con	Parti comuni
	<b>a Ovest</b>	con	Altre unità immobiliari

<b>IMMOBILE 4</b> <b>Appezamento di terreno</b>	<b>a Nord</b>	con	Terreno Com. di Ravarino Foglio 28 Part. 687
	<b>a Sud</b>	con	Terreno Com. di Ravarino Foglio 28 Part. 577
	<b>a Est</b>	con	Terreno Com. di Ravarino Foglio 28 Part. 677
	<b>a Ovest</b>	con	Terreno Com. di Ravarino Foglio 28 Part. 676

## 7.R DATA DEL SOPRALLUOGO

### Eseguito in data

Per quanto riguarda l' immobile 1 il sopralluogo è stato effettuato il giorno 10/06/2025 alla presenza della Sig.ra \*\*\*\* \*figlia degli esecutati, con la presenza del Sig. Stefano Crescenzo incaricato da IVG

Per quanto riguarda gli immobili 2;3;4 il sopralluogo è stato effettuato il giorno 23/06/2025 alla presenza della Sig.ra \*\*\*\* \*figlia degli esecutati, con la presenza del Sig. Stefano Crescenzo incaricato da IVG

## 8.R DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI E SUPERFICI COMMERCIALI

Oggetto del presente pignoramento è:

### Immobile 1

la proprietà di 100/100 di :

- un ufficio al piano 2° in un edificio residenziale/direzionale sito in Carpi Via L. Ariosto n. 4 con ingres-

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 8 di 26</b>
--------------------------	---	---------------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

so diretto da aree comuni, costituito da:

- Un unico vano destinato ad ufficio un antibagno ed un bagno.

#### Ufficio

<b>Caratteristiche costruttive</b>		
<b>Pareti interne</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Muratura intonacata e tinteggiata</b>	
<b>Serramenti esterni</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Doppi vetri con serramento in alluminio</b>	
<b>Pavimenti</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ceramica</b>	
<b>Pavimento e rivestimento Bagni</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ceramica</b>	
<b>Porte</b>	<b>Porta 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</b>			
<b>Riscaldamento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>Aria condizionata</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>Ascensore</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>Impianto idrico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>	
<b>Impianto elettrico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>	

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

L'immobile si trova nel complesso "Borgo dei gelsi" in Carpi edificato negli anni 80 in zona limitrofa al centro storico e vicino alla stazione ferroviaria.

#### Immobile 2

la proprietà di 100/100 di:

- un appartamento al secondo piano di una palazzina residenziale sita in Ravarino Via Dante 52 comprendente anche una soffitta al 3° piano ed una cantina a P.T con ingresso è diretto da aree comuni costituito da:
  - Una sala da pranzo, un soggiorno una cucina, due camere da letto, un bagno con antibagno ed un ripostiglio al piano 2°; Una soffitta al 3° piano (sottotetto) ed una cantina a Piano Terra;
  - A piano terra è presente una lavanderia comune;
  - Area cortiliva comune intorno alla palazzina di circa 1000 mq.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 9 di 26</b>
--------------------------	---	---------------------



<b>Studio tecnico</b> <b>Dott. Ing. Massimo A. Pradelli</b> Viale N. Fabrizi, 119 41124 Modena	Lav. N°: <b>RGE 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

### Appartamento

<b>Caratteristiche costruttive</b>		
Pareti interne	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata	
Serramenti esterni	<input checked="" type="checkbox"/> Doppi vetri con serramento in alluminio	
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

<b>Impiantistica</b>			
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
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	

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 type="checkbox"/> Scarso	<input type="checkbox"/> Da ristruttur.

L'immobile si trova in comune di Ravarino in Via Dante 52 Si tratta di una palazzina con 4 unità immobiliari ed un'area cortiliva comune e, sempre in comune, un locale lavanderia nell'area cortiliva.

### Immobile 3

la proprietà di 100/100 di :

- Un' autorimessa a piano terra di una palazzina residenziale sita in Ravarino Via Dante 52 con ingresso è diretto da aree comuni:

### Autorimessa

<b>Caratteristiche costruttive</b>	
Pareti interne	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata
Serranda	<input checked="" type="checkbox"/> a due ante in ferro verniciato

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 10 di 26
--------------------------	---	---------------



<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 25/2021</b>	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		Protocollo N°:	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

<b>Pavimenti</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ceramica</b>
	<input type="checkbox"/>

<b>Impiantistica</b>			
<b>Riscaldamento</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
<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 checked="" 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 type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Scarso
<b>Grado manutentivo</b>	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Scarso	<input type="checkbox"/> Da ristruttur.

L'immobile si trova in comune di Ravarino in Via Dante 52 Si tratta di una palazzina con 4 unità immobiliari ed un'area cortiliva comune.

#### Immobile 4

la proprietà di 100/100 di:

- Un appezzamento di terreno sito in comune di Ravarino il Via S.Rocco : il Comune di Ravarino ha rilasciato un certificato di destinazione urbanistica che viene allegato alla presente relazione in cui si rileva che il terreno si trova in **“Zona territoriale omogenea B “Zona a prevalente destinazione residenziale.**

#### 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).

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 11 di 26</b>
--------------------------	---	----------------------



<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 25/2021</b>	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

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 Ufficio a Carpi**

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Ufficio	55	1	55,00
		<b>Totale mq</b> <i>Arrotondati per eccesso</i>	<b>Circa mq 55</b>

### **Immobile 2 Appartamento a Ravarino**

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Appartamento	85	1	85,00
Cantina	15	0.3	4.50
Sottotetto	15	0.3	4.50
		<b>Totale mq</b> <i>Arrotondati per eccesso</i>	<b>Circa mq 94</b>

### **Immobile 3 Autorimessa a Ravarino**

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 12 di 26
--------------------------	---	---------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

	Mq. effettivi	Indice per calcolo sup. complessiva	Mq commerciali
Autorimessa	16		
		<b>Totale mq</b> <i>Arrotondati per eccesso</i>	<b>Circa mq 16</b>

#### Immobile 4 Appezamento di terreno a Ravarino

L' appezzamento di terreno si trova nel territorio urbanizzato del comune di Ravarino, nei pressi del nucleo storico, in un abitato residenziale posto tra la via principale che attraversa il paese, via Roma - Strada Provinciale Sorbarese, e la perpendicolare via San Rocco.

	Mq. Seminativo			
<b>Terreno: foglio 28, particella 679</b>	707			
<b>Totale mq</b>	<b>707</b>			

#### 9.R CONFORMITA'

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso i Comuni di Carpi (MO) e di Ravarino (MO), gli uffici tecnici comunali hanno reperito parte della cronistoria dell'immobile.

##### Immobile 1

**26 Luglio 1977** (prot. Gen. n. 9891) il Sig. \*\*\*\* \*\*, che agisce in nome e conto della Fenice 2000 S.p.a, presenta, al Sindaco di Carpi, la domanda di esecuzione delle opere per un Complesso residenziale o commerciale da realizzarsi su un terreno in Via Dallai individuato nel Catasto terreni Foglio 123 Mapp. 19,20,21,22,23 28,29,30,31,32,33

**31 Maggio 1977** Il Sindaco del Comune di Carpi (Prot. Gen. n. 9891, Prot. Igiene n. 12070) rilascia al Sig. \*\*\*\* \*\*, che agisce in nome e conto della Fenice 2000 S.p.a., di eseguire (Concessione n. 817/77) le opere menzionate con la clausola che detti lavori inizino entro 12 mesi dalla data della concessione e terminino entro tren-

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 13 di 26</b>
--------------------------	---	----------------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

tasei mesi dalla stessa data.

**01 Luglio 1981** Il Sindaco del Comune di Carpi (Prot. Gen. N. 9339 reg. ufficio igiene n. 12070-13710) rilascia al Sig. \*\*\*\* \*\*\*, che agisce in nome e conto della \*\*\*\*\*, l'autorizzazione di abitabilità ed usabilità per la costruzione del fabbricato realizzato in Via Dallai individuato nel Catasto terreni Foglio 123 Mapp. 19,20,21,22,23 28,29,30,31,32,33.

**03 Gennaio 1981** il Sig. \*\*\*\* \*\*\*, che agisce in nome e conto della \*\*\*\*\*, presenta, al Sindaco di Carpi, la domanda di variazione della concessione edilizia n. 817/77 del 31.05.1978 per la realizzazione su un terreno in Via Dallai individuato nel Catasto terreni Foglio 123 Mapp. 19,20,21,22,23 28,29,30,31,32,33 (prot. Gen. n. 54).

**20 Febbraio 1981** il Sindaco del Comune di Carpi (Prot. Gen. n. 54, Prot. Igiene n. 13710 Concessione 1/81) rilascia al Sig. \*\*\*\* \*\*\*, che agisce in nome e conto della \*\*\*\*\*, di eseguire le opere menzionate nella domanda del 03/01/1981 concedendo una durata per le esecuzioni delle opere fino al 07.06.1981

#### Conformità al progetto:

Lo stato rilevato risulta

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

#### Conformità alle piante catastali:

Lo stato rilevato risulta

Lo stato rilevato risulta

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

#### **Immobile 2 e 3**

La palazzina oggetto della presente relazione era di proprietà del Comune di Ravarino che provvedeva a locarla ai propri dipendenti.

**23 Maggio 1964** il Sig. \*\*\*\* \*\*\*, che agisce in nome e conto Comune di Ravarino in qualità di Sindaco, proprietario dell'immobile, presenta, alla Commissione Comunale edilizia la domanda (prot. 2199 pratica edilizia n. 46) per:

ottenere l'autorizzazione, per l'asestamento interno al piano terra, per la formazione di quattro garage consistente in chiusura di una porta ed apertura di quattro nuove porte nel fabbricato di proprietà comunale sito in via Dante.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 14 di 26</b>
--------------------------	---	----------------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

Chiede inoltre il nulla osta per la costruzione di un piccolo fabbricato ad uso lavanderia che verrà edificato su terreno di proprietà comunale sul Mapp, 2416 Fogli 36-37.

**06 Giugno 1964** Il Sindaco di Ravarino (MO) concede al Sig. \*\*\*\* \*\*\*, che agisce in nome e conto del Comune di Ravarino l'Autorizzazione alla costruzione di un piccolo fabbricato ad uso lavanderia nonché l'apertura di quattro nuove porte per uso garage nel fabbricato di proprietà comunale sito in via Dante occupato dai dipendenti comunali. (Pos 47 Prot 2199)

**23 Febbraio 1982** il Sig. \*\*\*\* \*\*\*, che agisce in nome e conto Comune di Ravarino in qualità di Sindaco, proprietario dell'immobile, presenta, alla Commissione Comunale edilizia la domanda per il rifacimento della recinzione posta in Via Borgo Franco e Via Dante n. 52 (Prot. 958 del 28/02/1982)

**01 Marzo 1982** Il Sindaco di Ravarino (MO) concede al Sig. \*\*\*\* \*\*\*, che agisce in nome e conto del Comune di Ravarino, l'Autorizzazione ai lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento della recinzione in Via Borgo Franco e Via Dante 52. (N. 6/82 Prot 958)

**24 Aprile 1985** I Sigg. \*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\* \*\*\*, e \*\*\*\*\* presentano al Sindaco di Ravarino una domanda di Autorizzazione per intervento di manutenzione straordinario sull'immobile sito in Via Dante n. 52 per il rifacimento di recinzione in fronte strada Via Dante e tinteggiatura fabbricato civile abitazione con tinta n. 111.

**02 Maggio 1985** con Prot. n. 2466 N. 42/S/85 l'Ufficio tecnico del Comune di Ravarino (MO) rilascia l'Autorizzazione ai Sigg. Sigg. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\* \*\*\*, e \*\*\*\*\* l'autorizzazione ad eseguire i lavori, autorizzazione che viene ritirata il giorno 11 maggio 1985.

**Conformità al progetto:**

Lo stato rilevato risulta

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

**Conformità alle piante catastali:**

Lo stato rilevato risulta

Lo stato rilevato risulta

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

**Immobilie 4 Appezamento di terreno**

- Il terreno faceva parte di un Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata (P.P.I.P.) denominato "San

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 15 di 26</b>
--------------------------	---	----------------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

Rocco”, approvato nel 2006. Il Piano, non attuato, prevedeva la realizzazione di sei palazzine ad uso residenziale per una superficie utile complessiva di mq 3.893,40,

- Per la realizzazione del P.P.I.P., il consorzio dei partecipanti costituito all'epoca dai sig.ri \*\*\*\*\* (a cui è succeduto il sig. \*\*\*\*\*), \*\*\*\* \*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\* Brunetto, \*\*\*\* \*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\*, hanno assunto obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei confronti dell'amministrazione comunale. La Convenzione Urbanistica è stata stipulata con atto a ministero Dott. Francesco Striano di Soliera in data 17.05.2007 rep. 14830/6594. L'Ufficio Tecnico del Comune di Ravarino, con lettera in data 22.02.2024, Prot. rif.1935/2024, ha comunicato che “Pur confermando la validità della Convenzione Urbanistica Rep.14830/6594, stipulata in data 17.05.2007, con atto a Ministero Notaio Francesco Striano, si riferisce che la stessa risulta inadempita dalle parti”. Tra altri obblighi, l'atto stabilisce che “per quanto attiene la mancata attuazione del programma edificatorio nei termini previsti dal Piano Particolareggiato approvato conformemente al combinato disposto dell'art.13 della legge 28.01.1977, n.10, la proprietà prende atto che il Comune provvederà, dopo aver assegnato un ulteriore termine di giorni 90 per la presentazione dei progetti, all'esproprio delle aree interessate”. Ad oggi, non essendo stati ottemperati gli obblighi previsti nella lettera dell'ufficio Tecnico del Comune di Ravarino in data 22.02.2024, Prot. rif.1935/2024 la convenzione è decaduta.

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

### Immobile 1

L'immobile fa parte di un condominio denominato “Borgo dei Gelsi” amministrato da Antonella Veronesi di Carpi

- Alla data del 03/07/2025 risulta un debito verso in condominio da parte degli esecutati di €.6.201,39 oltre alla di registro del decreto ingiuntivo, successivi interessi e spese.
- A seguito del sopralluogo l'immobile risulta essere libero da persone e cose
- Il valore del canone di affitto è valutabile in €. 350,00 /mese

### Immobile 2 e 3

L'immobile appartiene ad una palazzina residenziale con n. 4 appartamenti e non risulta sia amministrato da un amministratore

- A seguito del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato, senza titolo, dal Sig. \*\*\*\*\* nato in \*\*\* il \*\*\*\*\*
- Il valore del canone di affitto è valutabile in €. 300,00 /mese

### Immobile 4

- L'appezzamento di terreno appare incolto, lasciato a prato, in stato di abbandono.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 16 di 26
--------------------------	---	---------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

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

Il Sig. \*\*\*\* \*\* e la sig.ra \*\*\*\* \*\* si erano coniugati in regime di comunione dei beni il 24/06/1979. Con atto a magistero Notaio Marco Ceffarri in Carpi (MO) hanno scelto il regime di separazione dei beni. (Atto del 22.06.2025 Rep. n. 28084/5964).

In data 11 Febbraio 2025 il Sig. \*\*\*\* \*\* è deceduto (si veda certificato di morte allegato)

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 ufficio al 2° piano individuato nel NCEU del comune Carpi al **foglio 123, mappale 104 sub 44**
- Un appartamento al 2° piano con cantina e sottotetto individuato nel NCEU del comune Ravarino al foglio 28, mappale 279 sub 7
- Un' autorimessa al piano terra individuata nel NCEU del comune Ravarino al foglio 28, mappale 279 sub 1
- Un appezzamento di terreno individuato nel Catasto Terreni del comune Ravarino al foglio 28, mappale 679

per i quali si propone la vendita in un **TRE LOTTI**

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

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

Iscrizioni:						
N°	Data	N.ro Iscr.	Rep	a favore di	Titolo	capitale
1	03/10/2018	Reg. Gen. 27467 Reg Part. 4656	43817/9344	Unipol Banca S.p.a. Bologna C.F. 03719580379	Ipoteca Giudiziale	€. 464.009,65 Totale €.556.811,58
2						
3						
4						

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 17 di 26</b>
--------------------------	---	----------------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

Trascrizioni:					
N°	Data	N.ro	Rep	a favore di	Titolo
1	17/02/2021	Reg. Gen. 4337 Reg Part. 3140	249/2023	BPER Banca S.p.a C.F. 01153230360	Pignoramenti immobili
2	26/09/2007	Reg. Gen. 35984 Reg Part. 20444		**** **** **** ****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito
3	28/05/2007	Reg. Gen. 20098 Reg Part. 11549	Atto a ministero Notaio Francesco Striano del 17/05/2007 Rep 14830/6594	Comune di Ravarino (MO) C.F. 00314810367	Convenzione edilizia
Osservazioni:		SI			

La trascrizione N. 2 si riferisce all'atto ministero Notaio Francesco Striano, contro New house S.r.l di Nonantola (MO) C.F. 02847530363, in data 07.09.2007, Rep.15246, in cui è stata costituita "servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile" trascritta a Modena in data 26.09.2007 all'art. 20444, a favore delle particelle 679 e 676 e a carico della particella 678.

In data **03/07/2025** il condomino Borgo dei Gelsi interviene nella procedura esecutiva per un credito di €. 6.201,35 + Spese a seguito del Decreto ingiuntivo n. 2554/2025 R.G. 3212/2025, provvisoriamente esecutivo, emesso dal Giudice di Pace Dott. Nicoletta Maccaferri del 13/06/2025, notificato agli esecutati unitamente ad atto di precetto il 17-21/06/2025.

## 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

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 18 di 26</b>
--------------------------	---	----------------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

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**

**Primo Lotto: Ufficio sito in Via L. Ariosto N. 4 individuato nel catasto del Comune di Carpi al foglio 123, Particella 104 sub 44**

	Mq	€/mq	€
Ufficio	55	1.200	66.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>66.000,00</b>

da cui il valore totale risulta:

66.000,00 €.

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) :

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<b>pag. 19 di 26</b>
--------------------------	---	----------------------



<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 25/2021</b>	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		Protocollo N°: 	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

66.500,00€ x 0.97= 64.000,00 €

Si definisce quindi il

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

**in € 64.000,00 (Euro sessantaquattromila,00)**

Per

**1° Lotto**

**Ufficio al 2° piano**

**Unità immobiliare**

**Secondo Lotto: Appartamento sito in Via Dante N. 52 individuato nel catasto del Comune di Ravarino al foglio 28, Particella 297 sub 7 e autorimessa sita in Via Dante N. 52 individuato nel catasto del Comune di Ravarino al foglio 28, Particella 297 sub 1**

	Mq	€/mq	€
Appartamento	94	1.000	94.000,00
Autorimessa (a corpo)			10.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>104.000,00</b>

da cui il valore totale risulta:

104.000,00 €.

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) :

104.000,00 € x 0.97= 101.000,00 €

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 20 di 26
--------------------------	---	---------------



<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 25/2021</b>	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

**Si definisce quindi il**  
**2° Lotto PREZZO BA**

**SE D'ASTA per una quota di 100/100**  
**in € 101.000,00 (Euro Centounomila,00)**

**Per**  
**2° Lotto**

**Appartamento al 2° piano con cantina e sottotetto ed una autorimessa a piano terra**

**Unità immobiliare**

**Terzo Lotto: Appezamento di terreno sito in Via S.Rocco N. 52 individuato nel catasto terreni del Comune di Ravarino al foglio 28, Particella 679**

	Mq	€/mq	€
Appezamento di terreno	707	20	14.140,00
<b>TOTALE</b>			<b>14.140,00</b>

da cui il valore totale risulta:

14.140,00 €.

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) :

$14.140,00 \text{ €} \times 0,97 = 13.500,00 \text{ €}$

**Si definisce quindi il**  
**3° Lotto PREZZO BASE D'ASTA per una quota di 100/100**  
**in € 13.500,00 (Euro tredicimacinquecentomila,00)**

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 21 di 26
--------------------------	---	---------------



<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 25/2021</b>	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
	Protocollo N°:	File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

**Per**  
**3° Lotto**  
**Appezamento di terreno**

Data di stesura	Elaborato composto da n°	Il Tecnico
02.09.2025	ventisei	<b>Ing. Massimo Alessandro Pradelli</b>

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 22 di 26
--------------------------	---	---------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

■ **ALLEGATO 1** Visure catastali



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

■ **ALLEGATO 2** Certificato di destinazione urbanistica



**Comune di Ravarino**  
 Area Tecnica - Edilizia Urbanistica  
 Via Roma n. 173 - 41017 Ravarino MO - ITALY  
 C.F. e Partita IVA: 00314810367  
 PEC: [comunediravarino@cert.comune.ravarino.mo.it](mailto:comunediravarino@cert.comune.ravarino.mo.it)

Ravarino, 17.04.2025

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 10/2025

### Il Responsabile dell'Area Tecnica

- Vista la domanda presentata in data 18.03.2025 ed assunta al prot.n.2905, dall'Ing.Massimo Alessandro Pradelli in qualità di CTU del Tribunale di Modena - RGE 25/2021, volta ad ottenere la certificazione urbanistica dell'area ubicata in territorio di Ravarino, catastalmente distinta al Foglio n° 28 Mappale n.679;
- Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente P.R.G. del Comune di Ravarino, Variante Generale adottata con Del. C.C. n. 1 del 28.01.1982 approvata dalla G.R. con atti n. 1789 del 10.05.1983 e successive varianti;
- Vista la variante specifica al PRG approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 25.09.2019 ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000;
- Visto il vigente PTCP generale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n° 46 del 18 marzo 2009;
- Visto l'art. 12 della L.R. 23/2004 e s.m. e i. "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326";
- Visto l'art.30 , comma 3, D.P.R. 380/2001;
- Visto l'art. 107, comma 3, lettera h) del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267;
- Visto l'estratto di mappa allegato;
- Richiamato il provvedimento prot.n.1033 del 31.01.2025, di attribuzione di funzioni delegate al Responsabile Ing.Alfredo Lubrano;

### CERTIFICA

**che in base al P.R.G. vigente** (P.R.G. del Comune di Ravarino, Variante Generale adottata con del C.C. n. 1 del 28.01.1982 approvata dalla G.R. con atti n. 1789 del 10.05.1983 e successive varianti), l'area sopra identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

<b>Fg.28 Mapp.le n. 679</b>	<b>Zona territoriale omogenea B "Zona a prevalente destinazione residenziale";</b>
-----------------------------	--

1 Gli atti sono disponibili e possono essere scaricati al seguente indirizzo del sito istituzionale del Comune di Ravarino [http://www.comune.ravarino.mo.it/uffici/area\\_tecnica\\_edilizia\\_urbanistica/altri\\_moduli\\_del\\_settore.htm](http://www.comune.ravarino.mo.it/uffici/area_tecnica_edilizia_urbanistica/altri_moduli_del_settore.htm)  
 2 Le varianti sono disponibili e possono essere scaricate al seguente indirizzo del sito istituzionale del Comune: [http://www.comune.ravarino.mo.it/uffici/area\\_tecnica\\_edilizia\\_urbanistica/piano\\_regolatore\\_comune\\_di\\_ravarino.htm](http://www.comune.ravarino.mo.it/uffici/area_tecnica_edilizia_urbanistica/piano_regolatore_comune_di_ravarino.htm)  
 Responsabile dell' Area Tecnica Edilizia Urbanistica: **Ing.Alfredo Lubrano** - Tel.059/800812- Email: [alfredo.lubrano@comune.ravarino.mo.it](mailto:alfredo.lubrano@comune.ravarino.mo.it)  
 Mittente: **Geom.Stefania Sighinolfi** - Tel.059/800819 - Email: [stefania.sighinolfi@comune.ravarino.mo.it](mailto:stefania.sighinolfi@comune.ravarino.mo.it)

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 24 di 26
--------------------------	---	---------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

Che le prescrizioni urbanistiche ad esso relative sono quelle previste dagli artt.14-16 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., fatta salva ogni eventuale altra prescrizione prevista da piani urbanistici regionali o comunque sovra comunali.

Tutti gli interventi di fabbricazione e di trasformazione d'uso del territorio e degli edifici sono soggetti, oltre che alla disciplina del P.R.G., alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, ed alle altre Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Il presente Certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazioni dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato è rilasciato facendo salvo i diritti e gli interessi dei terzi, verso i quali il titolare assume ogni responsabilità rimanendo inoltre obbligato a tenere indenne e rilevato il Comune da ogni azione, molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionata dal certificato stesso.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - art.15 L.183/2011.

Si rilascia il presente atto in competente bollo per gli usi consentiti dalla legge. L'imposta di bollo è stata assolta con contrassegno n.01230998305463 del 21.03.2025.

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**  
**Ing. Alfredo Lubrano**

Documento elaborato in formato PDF, firmato digitalmente ed inviato a mezzo PEC ai sensi delle normative vigenti in materia.

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	pag. 25 di 26
--------------------------	---	---------------



<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 25/2021</b>  Protocollo N°:	Data: <b>02.09.2025</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott. Giulia Lucchi</b>
		File: 02-Relazione completa Senza nomi.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

- **ALLEGATO 3** Certificato di Morte del Sig. \*\*\*\* \*\*

Ing. Massimo A. Pradelli	3357707575 - email <a href="mailto:massimo@pradelli.it">massimo@pradelli.it</a>	<i>pag. 26 di 26</i>
--------------------------	---	----------------------

