



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 183 / 2024

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA GIULIA LUCCHI



Promossa da

contro

* * *



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALLEGATO A

PROSPETTO SINTETICO A1



LOTTO UNICO



Piena proprietà di una porzione di immobile ad uso locale di pubblico spettacolo ubicato in via Jacopo da Porto Sud 493 a Baggiovara di Modena, disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un grande ambiente centrale ad uso bar, porzione di bagni, porzione di area di servizio ad uso cucina, porzione di guardaroba.

La porzione di immobile confina nord ed a sud con altre porzioni del locale di pubblico spettacolo di altri proprietari, ad ovest con area comune adibita a parcheggio, ad est con altra area comune ad uso servizi e retro.



I beni pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Modena:



Catasto Fabbricati del comune di Modena:

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita €

1617,23

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto





la planimetria catastale va aggiornata a seguito di modifiche interne regolarmente autorizzate ma non riportate.



Giudizio di legittimità edilizia delle unità immobiliari pignorate

Nel corso del sopralluogo dell'appartamento non sono state identificate difformità tra lo stato rilevato e lo stato edilizio legittimato di cui sopra.



Giudizio di conformità e necessità di sanatorie

La porzione di fabbricato pignorata è conforme sotto il profilo edilizio ai provvedimenti autorizzativi.



Il costo relativo all'aggiornamento della planimetria catastale si stima in € 400,00 + oneri previdenziali 4% + IVA 22% = € 507,52, già portato in detrazione nella stima.



PREZZO BASE Euro 152.000,00

Sassuolo, 30 ottobre 2025



II CTU

Ing. Pasquale Del Neso

