

Ing. Francesco Bursi

via Torre, 5

41121 Modena

email. ateam@ateamprogetti.com

Tel. 059 7114689

P.I. 02769300365

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n°39/2025 E.I.

A CARICO DI:

RELAZIONE DI STIMA



CREDITORE PROCEDENTE:

SAN FELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC. COOP. P.A.

con Avv. Zurlini Antonio

Sommario

INCARICO	3
QUESITI	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	5
VALUTAZIONE.....	9

Allegati

Allegato 1 – Documentazione catastale

INCARICO

Lo scrivente Ing. Francesco Bursi, con studio a Modena in via Torre, 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°2072, è stato nominato esperto estimatore nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi ed ha prestato giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico in data 05/12/2025, impegnandosi a depositare la presente relazione 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 03/03/2026.

QUESITI

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, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 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;
- 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 se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 2.10 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.

RISPOSTA AI QUESITI

Effettuati i necessari approfondimenti, ed eseguito in data 27.01.2026 sopralluogo in loco, si provvede di seguito a rispondere ai quesiti di parte ricorrente secondo l'ordine proposto.

1 Verifica completezza dei documenti di cui all'articolo 567;

La documentazione ex art. 567 risulta completa e si precisa:

- Che la Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 risale sino all'atto di acquisto originario dell'immobile trascritto in data antecedente di almeno vent'anni rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- Che nella certificazione sopracitata sono riportati i dati catastali degli immobili pignorati;
- Che è stato fornito dal Creditore Procedente il certificato di stato civile dell'esecutato.

2 Premessa

Debitore esecutato:

- , nato a il , C.F.

2.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

Atto di Pignoramento:

Atto di pignoramento del 10/02/2025, trascritto il 24/02/2025 Rep. 39/2025.

Identificazione:

Immobile 1 – Appartamento sito in Modena (MO) in via Castelmardo 29, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 124, particella 238, subalterno 24.

Provenienza:

L'immobile in oggetto è pervenuto al signor nato a il tramite atto di acquisto a ministero Notaio Dott. Grassia Roberto del 18/12/2017 Rep. 848/732, trascritto il 04/01/2018 Reg. Part. 348 Reg. Gen. 455.

- **Confini:**

- Locali accessori al Piano Terra

A nord con ingresso condominiale e ragioni terze o aventi causa, ad Est con ragioni terze o aventi causa, ad Ovest con ragioni terze o aventi causa, a Sud con ragioni terze o aventi causa.

- Appartamento al Piano Quarto

A Nord affaccio su ragioni terze o aventi causa, ad Est con ragioni terze o aventi causa, ad Ovest con ragioni terze o aventi causa, a Sud con vano scala condominiale.

2.2 Sommaria descrizione del bene;

- **Descrizione:**

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di:

- Un appartamento sito al piano quarto, sottotetto, con ingresso da vano scala comune composto da soggiorno/sala da pranzo, cucina, bagno, una camera da letto e ripostiglio con soppalco;
- Un locale al Piano Terra ad uso cantina.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato residenziale, disposto su 4 piani fuori terra con attività commerciali al piano terra, sito in via Castelmardo 29 a Modena (MO).

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di Modena, in un contesto misto tra residenziale e commerciale, con un'ottima accessibilità ai servizi comunali.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Castelmardo, attraverso un portone di prestigio in legno su androne condominiale che svolge anche la funzione di corte interna a tutto il fabbricato. Da tale spazio condominiale si accede direttamente al locale al PT adibito a cantina.

Internamente l'unità immobiliare presenta un accesso da vano scala condominiale direttamente sul soggiorno/sala da pranzo comunicante con la cucina. Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica in tutti gli ambienti, le pareti ed i soffitti sono intonacati di colore bianco, fatta eccezione per il soffitto dell'ambiente adibito a ripostiglio che presenta travetti in legno a vista e tavole in laterizio e un velux per aumentare l'illuminazione naturale.

Nel complesso si può indicare un grado di finiture complessivo **Medio-Basso** ed un grado manutentivo **Medio**.

Ad una analisi visiva non si presentano altri particolari elementi di degrado ulteriori rispetto allo stato manutentivo riscontrato.

- **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 la seguente superficie commerciale:

<u>Tipologia immobile</u>	<u>Superficie (mq)</u>	<u>Indice</u>	<u>Superficie commerciale (mq)</u>
Appartamento P4	Circa 52	1,00	52
Cantina PT	Circa 7	0,5	4
Totale mq (arrotondati alle unità per eccesso)			56 mq

2.3 Stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L’immobile risulta attualmente non occupato. L’Esecutato riporta che è stato utilizzato come residenza dal padre, decesso recentemente.

2.4 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;

L’immobile risulta classificato dal PUG di Modena come segue:

- DU2.1.4 CITTÀ STORICA: CS1 - centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni
- DU3.1 CENTRO STORICO E CENTRI STORICI FRAZIONALI – Disciplina particolareggiata per i tessuti storici
 - Categoria d’intervento: Restauro e risanamento conservativo
 - Tipologie edilizie: Edilizia minore
 - Assi commerciali (via Castelmardo)
- VT2.1: VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVE AI BENI PAESAGGISTICI – Aree escluse da vincolo paesaggistico

2.5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

Dall’esame della documentazione ipotecaria e catastale nonché dagli atti della procedura esecutiva, risulta che l’immobile è gravato da pignoramento immobiliare, nonché da eventuali

formalità pregiudizievoli di natura ipotecaria, le quali saranno cancellate con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, si evidenzia che le eventuali spese condominiali arretrate risultano opponibili all'acquirente nei limiti di cui all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, ossia limitatamente all'anno in corso e a quello precedente alla data del trasferimento.

Non risultano ulteriori vincoli, oneri o formalità che possano pregiudicare il pieno godimento del bene da parte dell'aggiudicatario, fatti salvi quelli espressamente indicati

2.6 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;

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Modena, l'ufficio tecnico ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione in sanatoria per l'esecuzione di lavori di Recupero abitativo di alloggio rilasciata dal Comune di Modena in data 28/01/1991, prot. 2021/90.
- Pratica prot. 579 del 28/02/2000 – Comunicazione di inizio lavori e relazione tecnica per opere interne alle costruzioni - Allargamento di apertura esistente tra soggiorno e cucina, creazione di nuova apertura tra soggiorno e solaio, spostamento di una tramezza tra cucina e solaio, ripristino di intonaco e tinteggiatura.
- Pratica prot. 1042/2000 del 07/04/2000 – Comunicazione di inizio lavori e relazione tecnica per opere interne alle costruzioni - Variante alla pratica 579/2000 – Modifiche alle bucatore, rimozione del controsoffitto esistente nel locale solaio e creazione di soppalco a ridosso della parete divisoria con cucina.
- Pratica prot. 3809/2000 del 18/12/2000 – Richiesta di autorizzazione edilizia – Apertura di un velux nel locale solaio e ripristino di intonaco e tinteggiatura.

Da tali pratiche risulta inoltre che l'immobile è stato oggetto di lavori di recupero abitativo previa autorizzazione in sanatoria,

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, lo stato rilevato risulta nel complesso coerente allo stato legittimato come da precedenti pratiche agli atti, così come risulta coerente alle planimetrie catastali depositate, al netto di lievi difformità classificabili come tolleranze esecutive come indicato dall'art. 19bis della L.R. 23/2004 che non pregiudicano la commerciabilità del bene.

2.7 Opere abusive

A seguito di sopralluogo non sono state riscontrate opere abusive.

2.8 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;

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

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

Iscrizioni:						
N°	Data	Reg.Part	Reg.gen	a favore di	Titolo	capitale
1	04/01/2018	80	456	SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI	Contratto di mutuo fondiario	89.600,00 €

Trascrizioni:						
N°	Data	Reg.Part	Reg.gen	a favore di	Titolo	
1	06/03/2025	4460	6207	SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI	Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario	
Osservazioni:		No				

2.9 Informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.10 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.

In base alle informazioni fornite dall'Amministratore di condominio alla data della presente perizia, le spese condominiali ordinarie annue risultano pari a circa € 420,00, mentre il saldo a debito del condominio al 31/12/2025 dell'Esecutato ammonta a complessivi € 1.385,97.

VALUTAZIONE

La procedura esecutiva in esame ha pignorato, come detto, la piena proprietà di un appartamento al quarto piano, sottotetto, e locale di servizio al piano terra ad uso cantina, così individuati:

Appartamento al piano quarto sottotetto con locale di servizio al PT

Foglio 124, mappale 238 sub 24

per i quali si propone la vendita in un LOTTO UNICO

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, lo 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 incato 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:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima,
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato,
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento,
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato,
- 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.

Pertanto, fatte le opportune analisi lo scrivente ritiene di poter indicare un prezzo base d'asta, che tiene conto anche di una svalutazione del reale valore commerciale dei beni in argomento, delle disponibilità e situazioni offerte dal mercato, stimando il valore al mq dell'immobile in 2.200,00 €, da cui il valore totale risulta:

$$\underline{2.200,00 \text{ €/mq} \times 56 \text{ mq} = 123.200,00 \text{ €}}$$

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%:

$$\underline{123.200,00 \text{ €} \times 0.97 = 119.504,00 \text{ € arrotondato a } 119.000,00 \text{ €}}$$

Si definisce quindi il
PREZZO BASE D'ASTA in € 119.000,00
(centodiciannovemila,00 euro)

per

Lotto UNICO – appartamento al quarto piano sottotetto con locale di servizio al
piano terra

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico.

Modena, lì 03/02/2026

Il tecnico

Ing. Francesco Bursi



Allegato 1
Documentazione catastale

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/01/2026

Dati identificativi: Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

Classamento:

Rendita: **Euro 154,94**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **3 vani**

Indirizzo: VIA CASTELMARALDO n. 29 Piano T-4

Dati di superficie: Totale: **49 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **49 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2018 Pratica n. MO0111924 in atti dal 18/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28498.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238**

> **Indirizzo**

VIA CASTELMARALDO n. 29 Piano T-4

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/12/2017 Pratica n. MO0117800 in atti dal 18/12/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22779.1/2017)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 154,94**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **3 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2018
Pratica n. MO0111924 in atti dal 18/12/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28498.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **49 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **49 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
15/12/2017 Pratica n. MO0117800 in atti dal 18/12/2017
Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. 22779.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
18/12/2017, prot. n. MO0117800

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>
nato a il
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/12/2017 Pubblico ufficiale GRASSIA
ROBERTO Sede MODENA (MO) Repertorio n. 848 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 348.1/2018 Reparto PI di MODENA in atti dal
04/01/2018

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/01/2026

Dati identificativi: Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238**

Classamento:

Rendita: **Euro 154,94**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **3 vani**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

Indirizzo: VIA CASTELMARALDO n. 29 Piano T-4

Dati di superficie: Totale: **49 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **49 m²**

> Intestati catastali

➤ 1.

nato a _____ il _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto



Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

> **Indirizzo**

-  **dall'impianto al 18/12/2017** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **MODENA (F257) (MO)**
Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**
VIA CASTELMARALDO n. 29 Piano PT - 4
Partita: **7668**
-  **dal 18/12/2017** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/12/2017 Pratica n. MO0117800 in atti dal 18/12/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22779.1/2017)
Immobile attuale
Comune di **MODENA (F257) (MO)**
Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**
VIA CASTELMARALDO n. 29 Piano T-4

> **Dati di classamento**

-  **dall'impianto al 17/05/1991** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **MODENA (F257) (MO)**
Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**
Rendita: **Lire 392**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/5^c**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **7668**
-  **dal 17/05/1991 al 01/01/1992** VARIAZIONE del 17/05/1991 in atti dal 10/02/1993 VARIAZIONE DI CONSISTENZA (n. 3556.1/1991)
Immobile attuale
Comune di **MODENA (F257) (MO)**
Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**
Rendita: **Lire 800**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **1054480**
-  **dal 01/01/1992 al 18/12/2017** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **MODENA (F257) (MO)**
Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**
Rendita: **Euro 206,58**
Rendita: **Lire 400.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **1054480**

📅 dal 18/12/2017 al 18/12/2018

Immobile attuale

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

Rendita: **Euro 154,94**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **3,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/12/2017 Pratica n. MO0117800 in atti dal 18/12/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22779.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 18/12/2018

Immobile attuale

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

Rendita: **Euro 154,94**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2018 Pratica n. MO0111924 in atti dal 18/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28498.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015 al 18/12/2017

Immobile attuale

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

Totale: **51 m²**

Totale escluse aree scoperte : **51 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/05/1991, prot. n. 000003556

📅 dal 18/12/2017

Immobile attuale

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

Totale: **49 m²**

Totale escluse aree scoperte : **49 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/12/2017 Pratica n. MO0117800 in atti dal 18/12/2017 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22779.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/12/2017, prot. n. MO0117800

> **Altre variazioni**

📅 dal 15/02/2000 al 18/12/2017

Immobile attuale

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **124** Particella **238** Subalterno **24**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/2000 in atti dal 31/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 2946.1/2000)

Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MODENA (F257)(MO) Foglio 124 Particella 238 Sub. 24

- | | |
|---|--|
| <p>▼ 1.
📄 dall'impianto al 17/12/1980 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)</p> <p>▼ 1.
📄 dal 17/12/1980 al 11/11/1988
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)</p> <p>▼ 1.
📄 dal 11/11/1988 al 18/09/1991
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)</p> <p>▼ 1.
📄 dal 18/09/1991 al 15/02/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)</p> <p>▼ 1.
📄 dal 15/02/2000 al 18/12/2017
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)</p> <p>▼ 1.
📄 dal 18/12/2017
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> <p>2. Documento del 17/12/1980 Voltura in atti dal 25/05/1990 Rogante REGGIANI GIUSEPPE Registrazione UR Sede MODENA (MO) Volume 832 n. 27 del 21/05/1981 (n. 1990/1981)</p> <p>3. Atto del 11/11/1988 Pubblico ufficiale GARRASI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 42973 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4800 registrato in data 30/11/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 234.1/1989 in atti dal 10/02/1993</p> <p>4. Atto del 18/09/1991 Pubblico ufficiale NOT GARRASI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 58459 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4557 registrato in data 04/10/1991 - Voltura n. 11099.1/1991 - Pratica n. 230217 in atti dal 01/10/2002</p> <p>5. Atto del 15/02/2000 Pubblico ufficiale ROSSI MARIA CRISTI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 20801 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2946.1/2000 in atti dal 31/03/2000</p> <p>6. Atto del 18/12/2017 Pubblico ufficiale GRASSIA ROBERTO Sede MODENA (MO) Repertorio n. 848 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 348.1/2018 Reparto PI di MODENA in atti dal 04/01/2018</p> |
|---|--|

Visura telematica

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0117800 del 18/12/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena

Via CastelmARaldo

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 124
Particella: 238
Subalterno: 24

Compilata da:
Gualtieri Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri

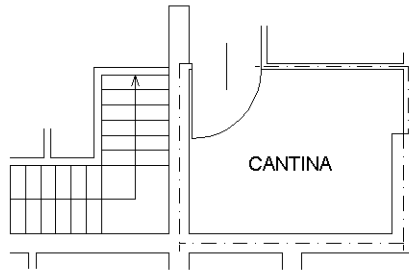
Prov. Modena

N. 02784

Scheda n. 1

Scala 1:100

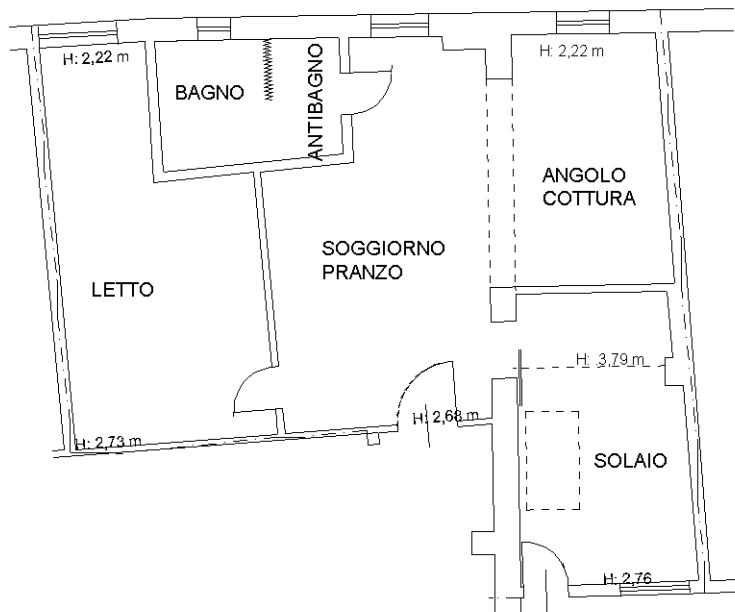
VIA BERNARDINO RAMAZZINI



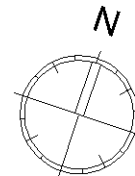
VIA CASTELMARALDO

PIANO TERRA
H: 2,74

VIA BERNARDINO RAMAZZINI



PIANO QUARTO



Ultima planimetria in atti