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 rev 1

PROSPETTO SINTETICO A1

LOTTO UNICO

- **Piena proprietà di una porzione di discoteca 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.**
- **Proprietà pro quota di una tensostruttura a copertura di un'area cortiliva esterna**

La porzione di discoteca confina nord ed a sud con altre porzioni del locale di pubblico spettacolo di altri proprietari, ad ovest con area comune sub 19 adibita a parcheggio, ad est con corridoio comune sub 20.

La porzione di tensostruttura confina a nord con sub 2 e 3 di altri proprietari, a sud con sub 21 e 22 di altri proprietari, ad ovest con corridoio comune sub 20 ad est con area cortiliva comune sub 19.

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

Porzione di discoteca sub 8

Catasto Fabbricati del comune di Modena:

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita € 1617,23

Porzione di tensostruttura sub 20

Bene comune censibile

Foglio 229, particella 108, sub 20, cat D3, rendita € 1.424,50

Annotazione PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DEL FG 229 PART 108 SUB 21 E 22 RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I.U. AI FINI FISCALI. Si precisa che il BCC non comprende i sub 21 e 22.

Il descritto stato dei luoghi della porzione di discoteca 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

La porzione di discoteca risulta dalle evidenze del sopralluogo rispondente ai provvedimenti edilizi autorizzativi.

Dalle evidenze del sopralluogo la tensostruttura risulta rispondente ai provvedimenti edilizi autorizzativi.

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 63.400,00

Sassuolo, 30 settembre 2026

Il CTU

Ing. Pasquale Del Neso