

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.ro 299/2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa VACCARO ROBERTA

Promossa da



Contro



ALLEGATO A1

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: Gli immobili pignorati risultano situati in Via Pietro Gobetti n. 23 a Mirandola (Mo) e consistono in una unità abitativa (appartamento) posto al piano primo di una palazzina plurifamiliare, un lastrico solare al piano primo adiacente l'unità abitativa e un posto auto scoperto. L'unità abitativa comprende altresì un locale ad uso soffitta (piano secondo) direttamente accessibile dall'unità abitativa.

L'immobile risulta costruito nell'anno 2001. La struttura portante dell'intero fabbricato è presumibilmente costituita da muratura portante, elementi portanti in cemento armato e solai in latero cemento.

- **FOGLIO 113 MAPP. 232, SUB.19 (UNITÀ ABITATIVA), P.1-2- ABITAZIONE CON SOFFITTA SU DUE LIVELLI COLLEGATE DA SCALA INTERNA**

La distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa è così disposta:

ingresso su locale unico ad Soggiorno-Cucina-Letto, da cui è possibile accedere al bagno. Altezza utile interna 2,71 m circa. Tramite una scala interna all'unità abitativa è possibile accedere al locale soffitta sottotetto. L'altezza del locale varia da Hmin= 1,29 m circa e Hmax=2,81 m.

Tutti i locali dell'unità abitativa hanno aperture verticali in facciata. Il solaio di copertura presenta una struttura portante in legno.

Le pareti sono intonacate, le porte interne in legno tamburato. I locali presentano un pavimento in ceramica. Infissi in legno con vetro camera. Serramenti esterni e scuri in legno. Al momento del sopralluogo erano presenti le principali utenze, gas, acqua ed energia elettrica. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con climatizzatore nel locale soffitta. L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.

- **FOGLIO 113 MAPP. 232, SUB.24 - LASTRICO SOLARE** (copertura piana del piano sottostante): area piana pavimentata con pavimento modulare prefabbricato delimitata da muro perimetrale. All'interno dell'area sono presenti di due cupolini perimetrati da rete metallica (aventi la funzione di consentire l'illuminazione per i locali del piano sottostante) oltre al motore dell'impianto di climatizzazione interno dell'abitazione.
- **FOGLIO 113 MAPP. 232, SUB.5, P.T - AREA CORTILIVA:** Area esterna pavimentata, adiacente l'immobile e ad aree esterne individuate B.C.N.C..

• **Le unità immobiliari pignorate confinano con altre proprietà come di seguito descritto.**

L'immobile catastalmente identificato al fg. 113 mapp. 232 sub.19 (unità abitativa) del Comune di Mirandola (Mo), confina con altre proprietà come di seguito descritto.

- Al piano primo: l'unità abitativa in oggetto affaccia su area esterna identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 2, BCNC area cortiliva comune ai sub.14 e 16 del mapp. 232; confina a nord con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 18 proprietà [REDACTED] a sud-ovest con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, f. 113 mapp. 232 sub. 20 proprietà [REDACTED] a ovest con fg. 113 mapp. 232 sub. 15, BCNC ingresso e vano scala comune ai sub. 11,16,17,18,19,20;
- Al piano secondo (soffitta): l'unità abitativa in oggetto affaccia su area esterna identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 24 facente parte dei beni pignorati nel medesimo lotto; confina a nord con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 18 proprietà [REDACTED] a sud-ovest con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 20 proprietà [REDACTED]

L'immobile catastalmente identificato al fg. 113 mapp. 232 sub.24 (lastrico solare) del Comune di Mirandola (Mo), confina con altre proprietà come di seguito descritto.

- Al piano primo: l'unità immobiliare in oggetto affaccia su area esterna identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 2 BCNC area cortiliva comune ai sub.14 e 16 del mapp. 232, confina a nord con immobile catastalmente identificato al fg. 113 mapp. 232 sub.19 (unità abitativa), facente parte dei beni pignorati nel medesimo lotto, a ovest con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 23 proprietà [REDACTED] a sud con immobile catastalmente identificato al predetto Comune al fg. 113 mapp. 27 di altre proprietà;

L'immobile catastalmente identificato al fg. 113 mapp. 232 sub.5 (area urbana) del Comune di Mirandola (Mo), confina con altre proprietà come di seguito descritto.

- Al piano terra: a nord con area esterna identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 21 BCNC area comune cortiliva comune a tutti i sub. Del mappale 232 e sub. 8 mapp. 233, a ovest con con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 4 proprietà [REDACTED] a sud con immobile catastalmente identificato al predetto Comune al fg. 113 mapp. 27 sub. 3 BCNC area comune ai sub.6,7,8,9, a est con con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 10 proprietà [REDACTED]

- **Gli immobili facenti parte del lotto unico, sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Mirandola (Mo) Via Piero Gobetti n.23, ai seguenti identificativi catastali al NCEU del predetto Comune:**

- **foglio 113 mapp. 232, sub.5 (area urbana)**, P.T., cat. F/1, consistenza 13 mq, diritto di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

- **foglio 113 mapp. 232, sub.24 (lastrico solare)**, P.1., cat. F/5, consistenza 38 mq, diritto di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

- **foglio 113 mapp. 232, sub.19 (unità abitativa)**, P.1-2., cat. A/2, consistenza 2 vani, totale 43 mq, totale aree scoperte 43 mq, diritto di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

- **Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale dell'unità abitativa.**

Nell'accesso agli atti delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (catasto), non è stata reperita la planimetria catastale di seguenti immobili:

- foglio 113 mapp. 232, sub.5 (area urbana), P.T.

- foglio 113 mapp. 232, sub.24 (lastrico solare), P.1.

Al fine di comprendere le motivazioni di tale mancanza è stata trasmessa apposita richiesta di informazioni con pec del 21/10/2024, a fronte della quale alla data attuale non è ancora pervenuta risposta da parte dell'Ufficio di Competenza.

- **Gli immobili sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi.**

Mediante accesso agli atti presso Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Mirandola (Mo), presentato in data 04/07/2024 a cui si è ricevuto riscontro in data 25/09/2024 (a seguito di vari solleciti) si è proceduto alla verifica dello stato dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A seguito del sopralluogo presso l'immobile la scrivente ha inviato specifica richiesta di chiarimenti all'ufficio edilizia privata comunale (pec del 21/10/2024) stante la mancanza di chiarezza nella documentazione ricevuta con accesso agli atti, cui è seguita comunicazione da parte dell'ufficio suddetto in data 30/10/2024 (vedere allegato) contenente chiarimenti e ulteriore documentazione integrativa.

Si evidenzia che l'accesso agli atti condotto è risultato particolarmente difficoltoso e incerto, pertanto la sottoscritta non ha la certezza di aver ricevuto tutta la documentazione esistente riguardante gli immobili pignorati.

Infatti, gli addetti comunali hanno precisato alla scrivente che attualmente la documentazione cartacea è conservata in un deposito esterno al Comune per attività di digitalizzazione della stessa. Conseguentemente gli addetti all'accesso agli atti, a loro volta, non possono visionare i fascicoli ma

unicamente fare delle ricerche su un database informatico descrittivo, talvolta insufficientemente a consentire una ricerca completa.

Sarà quindi opportuno da parte dell'aggiudicatario, ove necessario, prevedere un'approfondita analisi dei titoli edilizi in essere, procedendo eventualmente ad ulteriori verifiche documentali anche mediante confronto con l'ufficio competente SUE del Comune.

Sulla scorta delle indagini condotte e delle informazioni ricevute dall'ufficio SUE Comunale, gli immobili pignorati, risultano legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia rilasciata a I.R.S. Srl, prot. gen. N. 26055/2001, prot. Int. N.2001/727 del 05/12/2002
- DIA prot. N. 7035 del 13/05/2004
- istanza di CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' prot. 6156 del 26/04/2005

• **Rispondenza della costruzione al provvedimento autorizzativo (regolarità edilizia ed urbanistica)**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 17/10/2024 all'interno degli immobili pignorati: sono state riscontrate le seguenti difformità.

Compatibilmente con la presenza di arredi e materiali presenti nei locali, il rilievo speditivo condotto in occasione del sopralluogo negli immobili pignorati ha consentito di rilevare quanto segue:

- Immobile identificato al foglio 113 mapp. 232, sub.19 (unità abitativa con soffitta), presenta modeste differenze nelle dimensioni delle finestre. Nel locale bagno è presente una porta-finestra (anziché una finestra di 80xh.150 cm come indicato nel disegno della pratica edilizia PE_727D_7035_2004_DIA 7035, allegato 5) che permette l'accesso al portico solare. Il locale soffitta è impropriamente utilizzato come camera da letto.

Altresi si rileva che il lastrico solare non è raffigurato negli elaborati grafici che legittimano l'intero immobile. Tuttavia, dato che il lastrico solare di fatto è la copertura (piana) del livello sottostante e che il lastrico solare è accatastato al foglio 113 mapp. 232 sub.24, la scrivente ritiene che la mancata raffigurazione grafica del lastrico sia da considerarsi come una incompleta rappresentazione del piano delle coperture.

Si stima il valore di mercato del lotto immobiliare, a corpo e non a misura, in € 48.000 (euroquarantottomila/00)