

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 95/2023

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA VACCARO ROBERTA

ALLEGATO A1

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: comprendente una unità abitativa in via Fratelli Rosselli nr. 38 consistente in un appartamento su un livello, al piano terra, facente parte di un fabbricato edificato ante 01/09/1967. L'immobile, presenta un sistema costruttivo in muratura portante, con solai in latero-cemento, copertura presumibilmente vista l'epoca di edificazione, in elementi di laterizio e travetti prefabbricati. L'unità abitativa è costituita da ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno, ed ha una altezza di m 2.87. I locali ingresso/soggiorno, camera da letto e bagno, hanno aperture verticali in facciata. L'ingresso all'immobile avviene direttamente da area cortiliva comune.

Le finiture sono modeste; le pareti sono intonacate, i pavimenti in piastrelle, porte interne in legno. Gli infissi sono in legno con vetro, con tapparelle in plastica. Sono presenti le seguenti utenze: acqua ed energia elettrica; al momento del sopralluogo l'immobile era dotato di corrente elettrica (impianto elettrico di illuminazione risultava funzionante in tutti i locali ad esclusione del disimpegno). La cucina è funzionante mediante impiego di bomboloni GPL.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori elettrici. Boyler elettrico.

- La proprietà, considerata nella sua completezza, confina con altre proprietà come di seguito descritto.
 - A **NORD** con mappale 336, identificato al catasto terreni del Comune di Concordia sulla Secchia (Mo) come ente urbano.
 - Ad **EST** e ad **OVEST** con mappale 3, altri subalterni. Si precisa che l'elaborato planimetrico catastale disponibile non risulta aggiornato e pertanto non è possibile precisare quali subalterni risultano confinanti con il subalterno 3 pignorato.
 - A **SUD** con mappale 293 e mappale 294, identificati al catasto terreni del Comune di Concordia sulla secchia (Mo) come ente urbano.
 - A seguito disamina documentazione catastale si segnala che la proprietà pignorata si configura come immobile intercluso. Allo stato attuale l'accesso al fondo pignorato è consentito da mapp. 295, terreno identificato come ente urbano su cui insiste il fabbrico fg. 34 mapp. 295 sub. 3 di altra proprietà.
- Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Concordia sul Secchia (Mo), come segue:
 - foglio 37, mappale 3, sub.3 categoria A/3, Piano 1, cl 3, vani 3,0, superficie catastale 53 mq escluse aree scoperte, rendita € 162,68.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per quanto di seguito descritto.
- Gli immobili sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi.
 - DIA del 18/05/2005, prot. generale 4759, pratica n° 88/2005 per opere interne
 - FINE LAVORI del 22/07/2005 n.88 relativi a DIA n° 88/2005
 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' del 24/09/2005
 - AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO del 26/09/2005

Nell'atto di compravendita (reperito fra la documentazione di entrambe le pratiche edilizie) si legge che il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1/9/1967.



Ulteriore documentazione relativa all'area esterna antistante l'unità abitativa:

- DIA del 26/06/2007, prot. generale 6410, pratica n° 112/2007 per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione marciapiede esterno.
- Rispondenza della costruzione al provvedimento autorizzativo (regolarità edilizia ed urbanistica) a seguito del sopralluogo effettuato in data 22/05/2024 all'interno degli immobili pignorati: sono state riscontrate le seguenti difformità.
 - Le dimensioni rilevate delle finestre sono inferiori da quanto riportato nello stato legittimo
 - Le dimensioni rilevate in alcuni locali, sono differenti da quanto riportato nello stato legittimo
 - La superficie in pianta dei locali, risultante dai rilievi condotti, è maggiore rispetto a quanto dichiarato nello stato legittimo

Al fine di sanare e legittimare le difformità sopra descritte è possibile fornire le seguenti informazioni riguardo alle procedure edilizie e quantificare i seguenti costi indicativi:

- Assegnazione di incarico a professionista abilitato, esecuzione di rilievi del bene, eventuale presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di istanza di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 21 LR 15/2013, al fine di approfondire le ragioni delle difformità riscontrate (stante il fatto che il rilascio dell'abitabilità è stato preceduto dal sopralluogo condotto dall'ufficio tecnico comunale)
- predisposizione e presentazione di una eventuale pratica di sanatoria e relativi oneri connessi
- aggiornamento documentazione catastale

Per le attività sopra descritte si stima un costo indicativo pari € 5.000,00, compresi oneri previdenziali, oltre iva di legge, diritti di segreteria, oneri vari dovuti all'ente pubblico.

I costi sopra elencati devono intendersi come indicativi poiché la loro esatta definizione è diretta conseguenza del parere espresso dall'ufficio tecnico comunale.

Si stima il valore di mercato del lotto immobiliare, a corpo e non a misura, in **€ 27.600,00**
(ventisette milaseicento/00)

