

TRIBUNALE DI MODENA

G.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO

Ruolo n° 2689/2022 R.G.

ALLEGATO A

LOTTO 2) piena ed intera proprietà di appartamento in Mirandola (Mo)

Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 1	111	314	21	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 499,67

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento al piano primo, composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, balcone, disimpegno, bagno e camera.

Sviluppo superfici

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Appartamento	111	314	21	1	78	1,00	81,30
Balcone				1	10	0,33	

Confini

L'appartamento confina con residue ragioni ***** , vano scala comune, via Curtatone, altre ragioni di cui alla Part. 318 del Fg. 111 e cortile comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

L'ufficio tecnico del Comune di Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 9352/1989** per *tinteggiatura imposte*;
- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990** per *opere interne*;
- **DIA n. 388D/1997**, Prot. n. 15051/1997 per *manutenzione straordinaria* con relativa richiesta di **abitabilità parziale n. 388/A**, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb. 15 e 16;
- **DIA n. 79/2002**, prot. n. 1625/2002, per *rifacimento intonaco esterno e copertura* con conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005**, prot. n. 11795/2005;
- **DIA n. 384/2005**, prot. n. 9549/2005 per *cambio destinazione d'uso senza opere*;
- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013**, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la sostanziale coincidenza tra stato di fatto e planimetria catastale ma la **mancanza di coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato di diritto**, per una serie di modifiche tra cui:

- cambio di destinazione d'uso da camera a soggiorno;
- demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno;
- demolizione parziale della parete di separazione tra soggiorno e pranzo;
- cambio di destinazione d'uso da disimpegno ad angolo cottura.

Precisando che il disimpegno dovrà essere ripristinato a tale uso, le residue difformità

potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dal vigente regolamento edilizio, per una spesa tecnica indicativa quantificabile in €. 3.500,00 che verranno detratti dal valore del compendio.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi da persone ed inutilizzati.

Stima dei beni

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Appartamento e balcone	111	314	21	1	81,30	625,00	50.812,50 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-2.540,63 €
A detrarre - costi di regolarizzazione indicativi							-3.500,00 €
Valutazione parziale							44.771,88 €
Valutazione finale							44.800,00 €

LOTTO 3) piena ed intera proprietà di appartamento in Mirandola (Mo)

Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 1	111	314	22	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 499,67

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, balcone, antibagno, bagno e due camere. Si precisa che attualmente l'immobile è abusivamente frazionato in due distinte unità immobiliari: la prima, occupata da terzi, costituita da soggiorno con angolo cottura, antibagno, wc e terrazza; la seconda, libera ed inutilizzata, dalle due camere.

Sviluppo superfici

Lotto	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
3	1/1	Appartamento	111	314	22	1	104	1,00	106,64 ¹
		Terrazzo				1	8	0,33	

Confini

L'appartamento confina con altre ragioni di cui al Sub.20 della Part. 314 del Fg. 111, altre ragioni di cui alla Part. 307 del Fg. 111, via Curtatone, residue ragioni *****,

¹ Di cui circa 45,00 mq riferibili alle due camere sostanzialmente allo stato grezzo.

vano scala comune e cortile comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

L'ufficio tecnico del Comune di Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 9352/1989** per *tinteggiatura imposte*;
- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990** per *opere interne*;
- **DIA n. 388D/1997**, Prot. n. 15051/1997 per *manutenzione straordinaria* con relativa richiesta di **abitabilità parziale n. 388/A**, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb. 15 e 16;
- **DIA n. 79/2002**, prot. n. 1625/2002, per *rifacimento intonaco esterno e copertura* con conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005**, prot. n. 11795/2005;
- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013**, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **mancanza di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alla planimetria catastale**, per la chiusura della porta di collegamento tra soggiorno e camera, con conseguente creazione di due distinte unità immobiliari.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate ripristinando lo stato pre-esistente mediante demolizione di muratura con creazione di vano porta e ritorno alla singola unità immobiliare, per una spesa indicativa quantificabile in €. 1.500,00 che verranno detratti dal valore del compendio.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, parte dei locali (soggiorno con angolo cottura, wc, antibagno e balcone) erano occupati dal Sig. ***** in forza di un contratto

di locazione abitativa agevolata **scaduto** in data 31.05.2020; le due camere erano invece libere ed inutilizzate.

Stima dei beni

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Porzione abitata	111	314	22	1	61,64	700,00	43.148,00 €
Camere					45,00	325,00	14.625,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-2.888,65 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)							-2.888,65 €
A detrarre - costi di regolarizzazione indicativi							-1.500,00 €
Valutazione parziale							50.495,70 €
Valutazione finale							50.500,00 €

LOTTO 4) piena ed intera proprietà di appartamento in Mirandola (Mo)

Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1 ²	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 2	111	314	15	Cat.A/2	3	4 vani	Euro: 444,15

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento al piano secondo composto da corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.

Sviluppo superfici

Lotto	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
4	1/1	Appartamento	111	314	15	2	86	1,00	86,00

Confini

L'appartamento confina con altre ragioni di cui alla Part. 318 del Fg. 111, via Curtatone, residue ragioni ***** e vano scala comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

L'ufficio tecnico del Comune di Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 9352/1989** per *tinteggiatura imposte*;

² Con la precisazione che al momento delle verifiche effettuate dallo scrivente, la titolarità dei beni non era ancora stata aggiornata e gli stessi risultavano allibrati in capo a Sabattini Paola, Sabattini Sandra e Manzini Gina per la quota di 1/3 ciascuna.

- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990** per *opere interne*;
- **Concessione Edilizia P.E. n. 509/1991**, Prot. n. 9711/1991 per *ristrutturazione alloggio* con conseguente **abitabilità Prot. n. 8470/1992**;
- **Concessione gratuita n. 388/1997**, Prot. n. 17545/1997 per *manutenzione straordinaria*;
- **DIA n. 388D/1997**, Prot. n. 15051/1997 per *manutenzione straordinaria* con relativa richiesta di **abitabilità parziale n. 388/A**, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb. 15 e 16;
- **DIA n. 79/2002**, prot. n. 1625/2002, per *rifacimento intonaco esterno e copertura* con conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005**, prot. n. 11795/2005;
- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013**, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alla planimetria catastale.**

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla Sig.ra ***** e relativo nucleo familiare in forza di un contratto di locazione abitativa agevolata registrato in data successiva alla notifica del pignoramento e pertanto **non opponibile alla procedura.**

Stima dei beni

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Appartamento	111	314	15	2	86,00	675,00	58.050,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-2.902,50 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)							-2.902,50 €
Valutazione parziale							52.245,00 €
Valutazione finale							52.200,00 €

LOTTO 5) piena ed intera proprietà di appartamento in Mirandola (Mo)

Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 2	111	314	16	Cat.A/2	3	4 vani	Euro: 444,15

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, terrazzo, corridoio, due camere e bagno.

Sviluppo superfici

Lotto	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
5	1/1	Appartamento	111	314	16	2	86	1,00	90,95
		Terrazzo				2	15	0,33	

Confini

L'appartamento confina con vuoto su altre ragioni di cui al Sub. 20 della Part. 314 del Fg. 111, altre ragioni di cui alla Part. 307 del Fg. 111, residue ragioni ***** , vano scala comune, via Curtatone, altre ragioni di cui alla Part. 318 del Fg. 111 e cortile comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

L'ufficio tecnico del Comune di Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 9352/1989 per tinteggiatura imposte;

- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990 per opere interne;**
- **Concessione gratuita n. 388/1997, Prot. n. 17545/1997 per manutenzione straordinaria;**
- **DIA n. 388D/1997, Prot. n. 15051/1997 per manutenzione straordinaria con relativa richiesta di abitabilità parziale n. 388/A, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb. 15 e 16;**
- **DIA n. 79/2002, prot. n. 1625/2002, per rifacimento intonaco esterno e copertura con conseguente certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005, prot. n. 11795/2005;**
- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).**

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alla planimetria catastale.**

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi da persone ed inutilizzati.

Stima dei beni

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Appartamento e terrazzo	111	314	16	2	90,95	675,00	61.391,25 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-3.069,56 €
Valutazione parziale							58.321,69 €
Valutazione finale							58.300,00 €

LOTTO 6) piena ed intera proprietà di appartamento in Mirandola (Mo)

Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA CURTATONE n. 22 Piano 3	111	314	23	Cat.A/2	3	3,5 vani	Euro: 388,63

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento posto all'interno di un maggiore fabbricato residenziale con presenza di negozi al piano terra, il tutto ubicato nel comune di Mirandola (Mo), in via Curtatone n. 22, nel centro storico cittadino.

Trattasi di un appartamento al piano terzo composto da disimpegno, cucina, camera, bagno, due soffitte e terrazzo.

Sviluppo superfici

Lotto	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
6	1/1	Appartamento H > 150 cm	111	314	23	3	60	1,00	87,70
		Soffitte e locali H < 150 cm					50	0,33	
		Terrazzo					56	0,20	

Confini

L'appartamento confina con vuoto su altre ragioni di cui al Sub. 20 della Part. 314 del Fg. 111, altre ragioni di cui alla Part. 307 del Fg. 111, via Curtatone, vano scala comune, altre ragioni di cui alla Part. 318 del Fg. 111 e cortile comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

L'ufficio tecnico del Comune di Mirandola ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 9352/1989** per *tinteggiatura imposte*;

- **Comunicazione Art 26 Legge 47/85 n. 2833/1990** per *opere interne*;
- **DIA n. 388D/1997**, Prot. n. 15051/1997 per *manutenzione straordinaria* con relativa richiesta di **abitabilità parziale n. 388/A**, Prot. n. 6934/1999 relativamente ai Subb. 15 e 16;
- **DIA n. 79/2002**, prot. n. 1625/2002, per *rifacimento intonaco esterno e copertura* con conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 475/2005**, prot. n. 11795/2005;
- **DIA n. 204/2004**, prot. n. 4694/2004, per *realizzazione mini alloggio sottotetto* con relativa richiesta di rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità Prot. n. 667** del 14.01.2006;
- **MUDE SISMA 2012 n. 301/2013**, Prot. n. 6377/2013 del 18.03.2013 per intervento di riparazione locale a seguito danni provocati dal sisma (Rif. Pratica n. 0088).

L'esperto stimatore in sede esecutiva non ha rilevato difformità urbanistiche o catastali.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla Sig.ra ***** e relativo nucleo familiare in forza di un contratto di locazione abitativa agevolata scaduto in data 04.04.2022.

Stima dei beni

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Appartamento e pertinenze	111	314	23	3	87,70	600,00	52.620,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)							-2.631,00 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)							-2.631,00 €
Valutazione parziale							47.358,00 €
Valutazione finale							47.400,00 €