

Alla C.a. Dott. Arianna Poltronieri

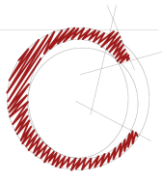
Curatrice Liquidazione Giudiziale 11-24 e 12-24
Del Tribunale di Mantova

OGGETTO: Conformità catastale e urbanistica dei beni immobili delle procedure 11.24 e 12.24

In merito alla situazione di conformità degli immobili analizzati nella relazione di stima della procedura in oggetto, si vuole evidenziare quanto segue.

In merito alla conformità catastale, durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità catastali rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali. Nell'area esterna (sub. 4) si sono rinvenuti diversi piccoli fabbricati in legno fatiscenti che non risultano inseriti in mappa né tanto meno rappresentati in planimetria catastale. Si sono inoltre riscontrate alcune difformità relativamente all'indicazione delle altezze interne dei locali al piano terra, la mancata indicazione di una porta interna di collegamento fra le unità abitative e la mancata rappresentazione di una piccola parete nel bagno al piano terra. L'unità destinata ad autorimessa, risulta avere una distribuzione interna totalmente differente rispetto a quanto rappresentato. Le difformità relative ai piccoli fabbricati fatiscenti nel giardino e al cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa, trasformata in abitazione, sono risultati essere difformità non sanabili dal punto di vista urbanistico. Per questi motivi non risulta possibile adeguare le planimetrie catastali esistenti, in quanto queste tipologie di abusi andranno ripristinate a quanto autorizzato ante lavori.

In merito alla conformità urbanistica preme altresì evidenziare che in merito all'unità identificata al sub 1 si è potuto riscontrare la mancata rappresentazione di una porta interna di collegamento con l'unità residenziale sub 2, il differente dimensionamento del serramento esterno del soggiorno, che risultava tamponato con la variante del 1991 e la demolizione della divisoria della cucina. In merito all'unità residenziale sub 2 si è riscontrata la costruzione di una piccola parete di contenimento della doccia e la mancata rappresentazione della porta interna di collegamento con l'unità sub 1. In merito all'unità identificata al sub 3 si è riscontrato un ampliamento volumetrico, effettuato successivamente al permesso di costruire del 2017 con conseguente creazione di pareti divisorie interne. Tale pratica edilizia però non risulta mai definita con una fine lavori e una conseguente richiesta di agibilità. Inoltre si è riscontrata l'esistenza di un soppalco che si estende sopra ai locali destinati a ripostiglio con una scaletta che parte dall'autorimessa. Nella parete perimetrale, oggetto di ampliamento, si riscontra una grande porta finestra con due



piccoli serramenti ai lati non autorizzati. Attualmente questa unità immobiliare viene utilizzata come ulteriore abitazione senza alcun titolo. Di fatto l'autorimessa è stata riallestita come pranzo soggiorno, gli altri locali come camere abitative ed un ripostiglio è stato trasformato in bagno. Esternamente, nell'area cortiva comune sub 4, si è rinvenuta l'esistenza di diversi manufatti aventi struttura lignea, costruiti non in aderenza all'immobile principale e ad una distanza inferiore ai 5 mt dal confine con ragioni di terzi. Le strutture lignee così descritte risultano abusive e non sanabili, quindi da demolire. Discorso analogo va fatto per la destinazione attuale dell'unità identificata al sub 3 che dovrà essere ripristinata alla destinazione indicata nell'ultimo permesso di costruire per poi poter richiedere una sanatoria della struttura come per il soppalco creato di cui se ne prevede la demolizione integrale.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere parte della situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato parti strutturali e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti realizzati senza autorizzazione. Alcune difformità come la creazione dei fabbricati in legno nel cortile, la modifica di destinazione dell'unità sub 3 e la creazione del soppalco, a parere dello scrivente non possono essere sanati in quanto non possiedono le caratteristiche strutturali minime ed in quanto, almeno per i fabbricati in legno, non denotano le distanze minime dal confine previste.

Curtatone, lì 12/02/2025

Il Tecnico nominato
(Geom. Roberto Cirelli)

