

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 198/2022

Giudice dell'esecuzione

DOTT. SSA LUCCHI GIULIA

ALLEGATO A1

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: comprendente unità abitativa (ingresso al piano terra, appartamento al piano primo e piano sotto tetto) con area cortiliva antistante l'ingresso (area urbana) garage e parcheggio auto coperto, aperto sui lati (si segnala che attualmente tale corpo è impropriamente stato chiuso sui lati pertanto l'aggiudicatario dovrà affidare incarico a professionista tecnico al fine di verificare la possibilità di sanatoria o l'obbligo di rimessa in pristino dello stato legittimato dei luoghi). Il lotto è sito in Via dei Tipografi n.14/2 a Modena.

L'unità abitativa al 1° e 2° piano comprende ingresso al piano terra e scala interna per accedere al piano primo. La distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa (primo piano) comprende ingresso su disimpegno centrale e locale cucina; dal disimpegno è possibile accedere alla zona giorno comprendente un locale ad uso studio, cucina, pranzo-soggiorno; la zona notte è costituita da due camere da letto e un bagno centrale.

Il garage è al piano terra, accessibile da area comune.

Il posto auto coperto è al piano terra, accessibile da area comune.

- Le unità immobiliari pignorate confinano con altre proprietà come di seguito descritto.
 - UNITA' ABITATIVA AL PIANO T, 1° e sottotetto (Fg. 129 mapp.436 sub.14):
Al piano terra con mapp. 436, sub. 5, sub. 8, sub.9 di altre proprietà;
La proprietà affaccia su mappale 436 sub.8, sub.9 di altra proprietà, e sub sub.15.
 - GARAGE AL PIANO TERRA (Fg. 129 mapp.436 sub.4):
Al piano terra confina con mapp. 436, sub. 5, sub. 8, di altre proprietà;
La proprietà è accessibile da sub. 12 risultante come B.C.N.C.;
 - AREA URBANA AL PIANO TERRA (Fg. 129 mapp.436 sub.15):
Al piano terra confina con mapp. 436, sub. 9, di altra proprietà;
La proprietà è accessibile da sub. 12 risultante come B.C.N.C.;
 - AREA URBANA AL PIANO TER POSTO AUTO COPERTO AL PIANO TERRA RA (Fg. 129 mapp.436 sub.10):
Al piano terra confina con mapp. 436, sub. 8, di altra proprietà;
La proprietà è accessibile da sub. 12 risultante come B.C.N.C.;



- Gli immobili facenti parte del lotto unico, sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Modena, ai seguenti identificativi catastali.

- **abitazione** con area cortiliva comune, sita in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA, 1° e 2°**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.14, Cat. A/2**, classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale 136 mq, superficie totale escluse aree scoperte 133 mq,

- **area urbana di 24 mq**, sita in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA, 1° e 2°**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.15, Cat. F/1**, consistenza 24 mq,

- **garage**, sito in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.4, Cat. C/6**, classe 9, consistenza 12 mq,

- **posto auto coperto (nella realtà trattasi di superficie chiusa e utilizzata impropriamente come abitazione)**, sito in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.10, Cat. C/6**, classe 4, consistenza 100 mq

- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per quanto di seguito descritto.

- **ABITAZIONE (FG. 129, PART. 436, SUB.14)**: Presenza di porta fra disimpegno e altra proprietà. Presenza di pareti divisorie nel locale sottotetto.

- **GARAGE (FG. 129, PART. 436, SUB.4)**: Risulta demolita la parete divisoria.

- **POSTO AUTO COPERTO (FG. 129, PART. 436, SUB.10)**: tale unità, utilizzata impropriamente come unità abitativa anziché come tettoia per posto auto.

- Gli immobili sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi.

- **Licenza per ampliamento di un fabbricato industriale e formazione abitazione civile. prot. N.1/643** del Dipartimento di Pianificazione territoriale e servizi tecnologici **N.1569/70** del registro Particolare del Comparto gestione particolare, **rilasciato in data 04/10/1976**. (Richiesta costruzione di abitazione annessa ad altro immobile capannone industriale adiacente);

- **Concessione** ad apportare varianti a fabbricato uso abitazione a servizio di fabbricato industriale, prot. Dip. N.1/618, corrispondente **1569/70, rilasciato in data 25/07/1977**. (Richiesta costruzione di autorimesse adiacenti ad altro immobile);

- **Concessione** a variante a fabbricato ad uso abitazione a servizio di fabbricato industriale, **rilasciato in data 16/01/1978**. (Richiesta di variante all'abitazione);

- **Concessione per costruzione di tettoia**, prot. dip. N. 1/2088 corrispondente N. 1569/70, **rilasciata il 20/02/1978**. (Richiesta di variante all'abitazione);

- **Autorizzazione di abitabilità e servibilità**, prot. Gen. N. 4725/80, Igiene N.875/70, **rilasciata il 21/11/191984**;

- **Autorizzazione per esecuzione di pensilina**, prot. gen.N. **12772/86, rilasciata il 09/02/1987**. (Pensilina su fronte esterno abitazione. Vedere allegato 18_12772_1986 D E I P 09-02-1987);

- **76/2022: intervento di cui all'art.119 d.l.34/2020 (superbonus 110%)** consistenti nella sostituzione di una caldaia a condensazione con pompa di calore aria-acqua p= 20,00 kw (con accumulo da 300 litri per il riscaldamento + accumulo da 200 litri per acs e installazione impianto fotovoltaico in aderenza. Rif. Catastali fg.129, mapp. 436, sub.11. Data inizio lavori 13/01/2022.

- Rispondenza della costruzione al provvedimento autorizzativo (regolarità edilizia ed urbanistica) a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/11/2023 all'interno degli immobili pignorati: sono state riscontrate le seguenti difformità.
- **ABITAZIONE (FG. 129, PART. 436, SUB.14):** Presenza di porta fra disimpegno e altra proprietà. Presenza di pareti divisorie (tramezze) nel sottotetto.
- **GARAGE (FG. 129, PART. 436, SUB.4):** è stata demolita la parete divisoria fra l'unità immobiliare pignorata ed altra proprietà in adiacenza (SUB.5). Parte degli impianti a servizio dei beni immobiliari pignorati, sono stata installati nella porzione di immobile catastalmente identificata con il SUB.5 di altra proprietà.
- **POSTO AUTO COPERTO (FG. 129, PART. 436, SUB.10):** tale unità, utilizzata impropriamente come unità abitativa anziché come tettoia per posto auto, è stata perimetralmente chiusa con pareti verticali, in laterizio e presenta delle superfici vetrate sul lato longitudinale. Pertanto, si configura come un volume chiuso, al suo interno suddiviso in tre locali e dotato di utenze e impianti caratteristici di una unità abitativa. All'interno del volume è stato ricavato un monolocale con soggiorno-cucina, bagno e ripostiglio.

Al fine di legittimare e regolarizzare le difformità riscontrate sopra descritte è possibile fornire le seguenti indicazioni riguardo alle procedure edilizie e quantificare i seguenti costi indicativi.

SUB.14 (abitazione): occorrerà presentare pratica di sanatoria e aggiornamento catastale. I costi quantificabili sono stimati in € 4.000 indicativi.

SUB.4 (garage): sarà necessario individuare uno spazio tecnico comune fra le due proprietà che usufruiscono degli impianti attualmente collocati nel SUB.5 (locale di altra proprietà).

Per verificare la possibilità di spostare l'impianto esistente in un locale diverso da quello attuale è stato consultato il progettista dell'impianto Ing. Orma Marco, il quale attenziona che le tubazioni di raccordo occorre non siano troppo lunghe e non ci siano troppe curve per limitare le perdite di carico che comportano una conseguente perdita di potenza dell'impianto.

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate e delle possibili diverse soluzioni progettuali che potrebbero essere individuate per la realizzazione di un vano tecnico, previa autorizzazione da parte del proprietario del SUB.5, una delle soluzioni che si propone è quella di realizzare uno spazio tecnico comune fra i SUB. 4 ed il SUB.5, accessibile ad entrambe le proprietà; lo spazio

tecnico potrà essere eventualmente costituito da partizioni leggere che non pregiudichino lo stato dei luoghi sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista delle infiltrazioni.

In ogni caso, in funzione della soluzione tecnica individuata e della necessità di presentare una apposita pratica edilizia, strutturale e di aggiornamento catastale, mediante affidamento di incarico ad un professionista tecnico, si dovrà procedere alla regolarizzazione dello stato legittimo dei luoghi. In considerazione di quanto sopra esposto, si indicano i costi da sostenere in € 40.000 circa.

SUB.10 (posto auto coperto utilizzato impropriamente come unità abitativa): Stante l'utilizzo legittimato, l'aggiudicatario dovrà procedere alla rimessa in pristino del bene ovvero posto auto coperto da tettoia, anche avvalendosi dell'ausilio di un tecnico di fiducia per opportune verifiche strutturali alla tettoia prima di qualunque intervento.

Si precisa che a seguito di colloquio con tecnico dell'Ufficio Edilizia del Comune di Modena, non è stato possibile definire l'eventualità di regolarizzazione dell'immobile, mediante pratica di sanatoria con cambio d'uso, stante la necessità di procedere a richiedere ulteriori chiarimenti rispetto alla definizione riportata nell'attuale strumento edilizi ed urbanistici.

Infatti, l'immobile è situato nel tessuto Q.C.7 del nuovo PUG, normata dall'articolo 3.9.3. delle norme del PUG e dall'articolo 3.9 comma 3, nel quale si elencano le funzioni ammesse, fra cui la funzione abitativa a1 ovvero *"abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti)"*.

Considerata la non chiara interpretazione della definizione ove si dice *"...solo se presenti"*, il tecnico del Comune ha riscontrato la necessità di presentare uno specifico quesito all'Ufficio Pianificazione del Comune di Modena allo scopo di chiedere dei chiarimenti.

Pertanto, si individuano di seguito le possibili fasi da seguire per la regolarizzazione del SUB.10.

Fase 1: Al fine di procedere in tal senso l'aggiudicatario dovrà a proprie spese procedere a dare incarico ad un professionista tecnico, il quale effettuerà opportune verifiche mediante sopralluoghi, rilievi edilizi e strutturali ed a confrontarsi con l'Ufficio Edilizia comunale.

Per tale fase preliminare il costo stimato per la parcella professionale del professionista tecnico è quantificabile in € 8.000 indicativi.

Solamente a seguito delle indagini e dei chiarimenti sopra detti, sarà possibile stabilire se lo stato di fatto del SUB.10 è sanabile con conseguente cambio d'uso da posto auto coperto ad abitazione o se sia necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato legittimo del bene.

Conseguentemente sarà possibile determinare, mediante riscontro da parte dell'Ufficio Edilizia del Comune di Modena, i costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario.

Fase 2 in caso di sanatoria: Nel caso di sanatoria, l'aggiudicatario a proprie spese mediante l'ausilio del professionista tecnico, dovrà procedere a presentare una domanda di cambio d'uso, una pratica di sanatoria con pagamento della sanzione (costi, aumento del valore venale dell'immobile, oneri previsti). Per tale fase non è possibile definire preliminarmente i costi a carico dell'aggiudicatario poiché derivanti da indicazioni e stime a cura dell'Ufficio Edilizia del Comune di Modena.

Fase 2 in caso di rimessa in pristino: Nel caso non sia possibile sanare lo stato d'uso attuale del SUB.10, l'aggiudicatario dovrà procedere alla rimessa in pristino dello stato legittimo ovvero posto auto coperto. I costi stimati in tale ipotesi, necessari alla rimessa in pristino, sono quantificabili in € 25.000 indicativi.

Pertanto, allo stato attuale delle informazioni disponibili è possibile stimare i seguenti costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario, per regolarizzare le difformità nell'abitazione (SUB.14), per la regolarizzazione del garage (SUB.4), per la verifica della possibilità di sanatoria del SUB.10 e in caso di rimessa in pristino dello stato dei luoghi (SUB.10), per regolarizzare le difformità riscontrate siano pari a complessivi € 77.000 indicativi.

I costi sopra elencati devono intendersi come indicativi poiché l'esatta definizione degli interventi da eseguire è diretta conseguenza del parere espresso dall'ufficio tecnico comunale e dall'eventuale progetto conseguente alle verifiche strutturali funzionali alla pratica strutturale in sanatoria ove necessarie.

Si stima il valore di mercato del lotto immobiliare, a corpo e non a misura, in **€ 197.000,00 (eurocentonovantasettemila/00).**