



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 64/2022 riunita alla n° 143/2020**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**



**LOTTO D**



**INTERA PROPRIETA'**



**FABBRICATO D'ABITAZIONE sito in Comune di Gatteo via Giovanni**

**Verga civ 25**



1/7



● **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**PIENA PROPRIETA'**  
su **ABITAZIONE**

**Foglio 9, particella 420 SUB 12**

**Categoria A/3, classe 4, consist. 12,5 vani, rendita catastale € 1.129,75 (APPARTAMENTO piano T-1-2) Via Giovanni Verga**

**Il terreno su cui sorge l'edificio dell'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Gatteo, con i seguenti dati censuari:**

**- Foglio 9 particella 420, ENTE URBANO di mq 3.076**

**L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. In particolare sulla corte (comune anche agli immobili di cui ai lotti B-C), distinta al Foglio 9 p.lla 420 SUB 13 .**

**il tutto in capo alla ditta catastale:**

**[REDACTED] nato a Teggiano ( SA ) 22-04-1947**

**[REDACTED]**  
**[REDACTED] nata a Savignano Sul Rubicone ( FC ) 05-07-1950**

**INOLTRE LO SCRIVENTE RITIENE DI CONSIDERARE COME BENE COMUNE AI LOTTI B-C-D, ANCHE LA PORZIONE DI CORTE DISTINTA:**

**AL CEU FOGLIO 9 P.LLA 628 F/1 (area urbana) di mq 835**

**AL CT FOGLIO 9 P.LLA 628 Ente Urbano di mq 835**

**il tutto in capo alla ditta catastale:**

**[REDACTED] nata a Savignano Sul Rubicone il [REDACTED]**

**CF [REDACTED]**

## • DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato abitativo, elevantesi su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, su terreno cortilizio (comune con altri edifici oggetto dei lotti B-C della presente).

L'edificio è situato in Gatteo, località Sant'Angelo, via Giovanni Verga 25, all'interno della zona artigianale esistente e limitrofa al tracciato dell'autostrada A14.

Trattasi di edificio risalente agli anni '70, con struttura in muratura, solai in laterocemento, solaio di copertura in travi di varese e tavelloni, manto in tegole tipo tipo portoghesi, lattonerie in lamiera preverniciata, esternamente intonacato e tinteggiato, con infissi in legno e vetro, scuri esterni in legno mordenzato, aggetti intonacati, ringhiere in ferro e legno etc..

L'accesso pedonale e carrabile all'edificio avviene dalla via Giovanni Verga, a mezzo di corte comune con altri lotti della presente procedura, in gran parte pavimentata.

SI SEGNALE CHE IN SITO , LA CORTE DELL'EDIFICIO E' PIU' AMPIA RISPETTO LA P.LLA 420 ( PIGNORATA ) E SI COMPONE OLTRE A DETTA P.LLA 420 , DI GRAN PARTE DELLA P.LLA 628 DI MQ 835 che fisicamente è il giardino dell'edificio abitativo.

INOLTRE SI SEGNALE CHE PER ACCEDERE DALLA PUBBLICA VIA VERGA ALLA CORTE DELL'EDIFICIO (P.LLA 420) IL PASSAGGIO AVVIENE ATTRAVERSO UNO STRADELLO distinto alle p.lle 367 e 369 (in proprietà di terzi).

Internamente l'edificio abitativo si compone come segue

- piano seminterrato: locale di servizio, cantina, 2 servizi igienici, lavanderia, CT, e 3 ripostigli, oltre al vano scala interno
- piano primo fuori-terra: porticato, soggiorno, cucina pranzo, retro, disimpegno, 2 bagni e 4 camere da letto (2 delle quelli con balcone), oltre al vano scale interno
- piano secondo / sottotetto: vano scale interno, 3 ambienti a servizio/soffitto.

Nella realtà, pur trattandosi di unica grande unità immobiliare, il fabbricato è di fatto utilizzato a tre appartamenti (due al piano primo fuori terra ed uno al piano seminterrato).

I due al piano primo fuori terra composti da zona giorno, con cucina, bagno e 2 camere da letto.

I due appartamenti sono utilizzati, uno dalla figlia dei soggetti esecutati, assieme alla propria famiglia; l'altro dal figlio dei soggetti esecutati assieme alla propria famiglia.

L'appartamento al piano seminterrato è utilizzato dai soggetti esegutati, in quanto è stato ricavato un ulteriore appartamento.

Le finiture dell'immobile sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni e rivestimenti di vario genere (marmettoni e monocottura), parquet in legno alle camere da letto, impianto elettrico sottotraccia, impianto termico ed idro-sanitario alimentato da 2 caldaie a gas (poste all'esterno sui balconi), con elementi termosifoni in ghisa, porte interne in legno, infissi in legno con verti camera e scuri in legno esterni, portone di ingresso in legno massello, scala rivestita in marmoalzata e pedata, parapetto in legno. Il sottotetto è allo stato grezzo.

Il piano seminterrato è in parte rifinito come la porzione abitativa, con pavimentazioni in monocottura (più recenti) infissi in legno e vetro camera; inoltre è presente una porzione con finiture a servizio - cantina

Le condizioni di manutenzione sono normali -mediocri, vista l'età dell'edificio.

La corte, come già precisato, è comune tra la casa ed il capannone di cui ai lotti B-C, è recintata lungo lo stradello privato (in proprietà di terzi), è rifinita a giardino sul fronte casa e sul lato p.lla 628 (che presenta anche un ulteriore accesso carrabile passando dallo stradello citato (p.lle 367 e 369 in proprietà di terzi), quindi dalla p.lla 629 in proprietà del Comune di Gatteo.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 349 circa.

#### ● PERTINENZA e PROVENIENZA

Il titolo di provenienza ai soggetti esegutati è

-alla Signora [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per eredità in morte del padre [REDACTED] deceduto in data 04-05-1973.

-al Signor [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per acquisto in data 24 - 10- 1974 con atto a rogiti Dott. Vincenzo Santelmo rep. 9599 Matrice 4774

Per quanto concerne la p.lla 628 , questa è di proprietà della Signora [REDACTED] , per acquisto ANTEVENTENNIO a rogiti Notaio Vincenzo Santelmo in data 10-11-1973, e successivamente per morte della Signora [REDACTED] che aveva acquistato l'usufrutto.

## • POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato come di seguito descritto :

- via Verga civ 25 interno 1 abitato dalla figlia dei soggetti esegutati [REDACTED] assieme al marito [REDACTED] ed ai 2 figli [REDACTED] (entrambe maggiorenni) tutti in unico stato di famiglia
- via Verga civ 25 interno 2 abitato dai due soggetti esegutati, [REDACTED] assieme al figlio [REDACTED], la moglie [REDACTED] e 2 figli X [REDACTED] (entrambe minorenni) tutti in unico stato di famiglia.

## • REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui soggetto a tassa di registro

### • SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

#### AUTORIZZATIVI EDILIZI

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Gatteo, sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'intero edificio è stato realizzato in forza di licenza edilizia n°142 del 18-11-1974, per costruzione laboratorio artigianale e abitazione, Variante n° 113 del 23-07-1975

Abitabilità in data n° 37 del 19-11-1976. Quindi è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n° 803 del 26-03-1990 per modifiche varie. Concessione edilizia n° 68 del 1994 per modifiche prospettiche .Concessione in sanatoria n° 59 del 1997 del 18-12-1997 per modifiche interne e prospettiche all'edificio abitativo.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, alla luce dell'ultimo progetto allegato alla Concessione in sanatoria n° 59 del 1997 del 18-12-1997, lo scrivente precisa che la situazione dei luoghi risulta conforme, salvo:

- l'utilizzo di parte dei vani del piano seminterrato ad abitazione (mentre trattasi di servizi)
- l'utilizzo del piano rialzato abitativo a 2 unità distinte (mentre risulta autorizzata una unica unità abitativa)

LA PRESENZA DI UN PORTICATO CON STRUTTURA IN LEGNO e copertura in pannelli tipo sandwich, ABUSIVO sul fianco dell'abitazione

## NECESSITA SANATORIE

Le opere difformi rilevate riguardano l'utilizzo di parte del piano seminterrato ad abitazione, per cui va ripristinata la corretta destinazione d'uso; e l'utilizzo a due unità abitative anziché una, del piano rialzato, per cui va eliminata una cucina.

Trattandosi di opere di ripristino, non edili ma solo necessitanti di spostamento e smontaggio mobili, non si prevede alcun costo, ipotizzando che in caso di assegnazione a terzi, il mobilio venga trattenuto dagli attuali proprietari.

Per contro va smontato il porticato con struttura in legno sul fianco casa, per il quale si prevede un costo di € 3.000,00

## PLANIMETRIE CEU

L'immobile è attualmente regolarmente accatastato al ceu.

### ● *STIMA DEL BENE*

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI). Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori .....infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione decentrata, delle dimensioni, della localizzazione all'interno di zona artigianale, della vicinanza alla grande struttura alimentare, della vicinanza alla autostrada A/14, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile, delle dimensioni, dell'attuale richiesta di mercato .... considerato inoltre la corte comune con le altre unità immobiliari (artigianali) oggetto di altri lotti della presente stima, ed infine considerata la corte a giardino (se pur la p.lla 628

viene intesa dallo scrivente comune anche agli altri lotti B-C)

FABBRICATO D'ABITAZIONE, SINGOLO, CON CORTE COMUNE AD  
ALTRE UNITA' ( artigianali ) a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:  
SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DEI COSTI PER OPERE DI RIPRISTINO  
E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA

Valore arrotondato euro 390.000,00 (trecentonovantamila/00).

Valore locativo euro 1.000,00 / mensili (milleuro/00).

Cesena, il 11-07-2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® 7/7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

