



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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



**(R.G. Esecuzioni)**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**



**LOTTO A**



**INTERA PROPRIETA'**



**su CORPO A SERVIZI COMPOSTO DA DEPOSITO E GARAGE  
CON CORTE ESCLUSIVA E PORZIONE DI TERRENO sito in  
Comune di Gatteo via Molino Vecchio**



1/5



● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**PIENA PROPRIETA'**

su **DEPOSITO**

**Foglio 12 , particella 472 SUB 1**

**Categoria C/2, classe 3, consist. 60 mq, rendita catastale € 185,82 (DEPOSITO piano T) Via**

**Molino Vecchio snc**

**GARAGE**

**Foglio 12, particella 472 SUB 2**

**Categoria C/6, classe 2, consist. 18 mq, rendita catastale € 52,06 (GARAGE piano T) Via**

**Molino Vecchio snc**

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

- **Foglio 12 particella 472, ENTE URBANO di mq 152**

**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 ai 2 immobili, distinta al Foglio 12 p.lla 472 SUB 3.**

**ULTERIORE TERRENO DISTINTO Foglio 12 part. 470 TERRENO AGRICOLO (CORTE) di mq 1220**

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

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

**PROPRIETA' per 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]**

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

**PROPRIETA' per 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]**

## ● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un corpo di fabbrica destinato a servizi situato lungo la via Molino Vecchio, nella campagna di Gatteo.

Trattasi di un corpo di fabbrica ad unico piano, con struttura in muratura, solaio di copertura in travi di varesi e tavelloni, manto in tegole tipo marsigliese, lattonerie in lamiera, esternamente intonacato e tinteggiato, con infissi di vario genere in legno, ferro e vetro...

La destinazione è a deposito e garage.

Alla data del sopralluogo è in parte utilizzato come stalla.

L'accesso all'edificio avviene dalla via Molino Vecchio, a mezzo di passo carrabile con portone scorrevole, attraverso il terreno distinto alla p.lla 470 di mq 1220, sempre in proprietà della ditta intestata ed oggetto di pignoramento.

Anche gli accessi all'interno dei vani deposito e garage, avvengono direttamente da detta porzione di terreno.

Internamente le unità in oggetto, risultano con finiture tipiche dei servizi, con pavimentazione in mattoni e /o cemento, impianto elettrico minimale, prive di riscaldamento, etc..

Le condizioni di manutenzione sono mediocri-scadenti.

La corte esclusiva (circa 60-70 mq) è situata sul retro dell'edificio ed è accessibile solo dall'interno dello stesso; attualmente in gran parte occupata da una tettoia abusiva.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 84 circa.

## ● PERTINENZA e PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta:

in proprietà dei soggetti esecutati, Signori coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in forza di atto di di COMPRAVENDITA in data 30-06-2005 repert. 121.991, racc. 15.756, a rogiti Dott.Alfredo D'Ausilio in Savignano Sul Rubicone.

## ● POSSESSO

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano in possesso dei soggetti esecutati.

E' stata comunque richiesta verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate, con esito negativo

## • REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui è 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 che l'intero edificio è stato oggetto di condono edilizio Concessione in sanatoria n° 174 del 18-04-1988, per costruzione nuovo servizio esterno in muratura.

### REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto A, lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto al disegno allegato alla concessione in sanatoria n° 174 del 1988, precisamente:

sono presenti 3 aperture sul fronte di accesso, mentre nel progetto di condono erano presenti solo delle finestre.

Inoltre è presente una tettoia abusiva su lato retro.

### NECESSITA SANATORIE

Le difformità riscontrate necessitano di una pratica di sanatoria, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista strutturale e sismico, per via delle aperture praticate nella muratura portante dell'edificio.

Lo scrivente ritiene che la sanatoria sismica sia da valutare con attenzione dal punto di vista strutturale, ed in questa fase non è possibile affermare con certezza se le aperture si possano realmente sanare nella conformazione attuale (specialmente viste le ampie dimensioni).

In ogni caso necessiteranno opere di rinforzo strutturale.

Al fine della presente stima, per tanto, il sottoscritto decurterà il valore dell'immobile, considerando i costi di parziali ripristini strutturali e di sanatoria di quanto ipotizzato sanabile, considerando un costo complessivo pari ad € 10.000,00 comprensivo di pratica di sanatoria urbanistica, pratica di sanatoria sismica, rifacimento delle planimetrie catastali urbane, e le opere strutturali necessarie, oltre al costo per lo smontaggio della tettoia abusiva.

### 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, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto. Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso a SERVIZI, della posizione decentrata, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile, delle dimensioni, ed infine dell'attuale richiesta di mercato ....

**SERVIZIO USO DEPOSITO E GARAGE, CON PICCOLA CORTE ESCLUSIVA E PORZIONE DI TERRENO a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:  
SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DEI COSTI PER SANTORIA OPERE DI RIPRISTINO, E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

**Valore arrotondato euro 26.000,00 (ventiseimila/00).**

**Valore locativo euro 250,00 / mensili (duecentocinquanta/00).**

Cesena, il 11-07-2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Fabbi Geometra Davide**