



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 B



INTERA PROPRIETA'



CAPANNONE ARTIGIANALE sito in Comune di Gatteo via Giovanni

Verga



1/6



● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PIENA PROPRIETA'

su **LABORATORIO ARTIGIANALE**

Foglio 9, particella 420 SUB 11

Categoria D/7, rendita catastale € 2.881,83 (CAPANNONE piano T-1) 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 C-D), distinta al Foglio 9 p.lla 420 SUB 13 .

il tutto in capo alla ditta catastale:

S.A.S

p.iva - cf

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:

nata a Savignano Sul Rubicone il

CF

● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un capannone artigianale, elevantesi su due piani fuori terra, su terreno cortilizio (comune con altri edifici oggetto dei lotti C-D della presente) ed abbinato su di un lato (a mezzo di porticato) ad altro capannone artigianale di cui al lotto C.

L'edificio è situato in Gatteo, località Sant'Angelo, via Giovanni Verga, all'interno della zona

artigianale esistente e limitrofa al tracciato dell'autostrada A14.

Trattasi di edificio risalente alla fine degli anni '90, con struttura in gran parte in cemento armato prefabbricato e tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento, rifiniti esternamente a graniglia, solaio intermedio in pannelli prefabbricati di cemento e gettata, copertura a tegoloni prefabbricati, lattonerie in lamiera preverniciata, infissi in alluminio preverniciato e vetro, portoni in ferro, 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 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 (che risulta catastalmente in proprietà di terzi, anche se in loco appare come uno spazio aperto al pubblico transito).

Internamente l'edificio si compone come segue

PIANO TERRA: ampio locale uso laboratorio artigianale ed un servizio igienico ricavato nel ripostiglio, oltre ad ampio vano porticato – deposito (posizionato tra la struttura prefabbricata principale e la più vecchia struttura di cui al lotto C)

PIANO PRIMO: attualmente accessibile da vano scale con ingresso dall'esterno (se pur collegato al piano terra anche dall'interno), composto da ampio magazzino-mostra, vano archivio, 2 vani ad uso uffici e servizio igienico.

Le finiture dell'immobile sono: pavimento in gettata industriale di cemento al piano terra, e piano primo (dove la gettata è colorata), pareti interne con struttura prefabbricata in vista, tinteggiatura, rivestimenti ai servizi igienici in monocottura, pareti divisorie per uffici in legno, soffitti con struttura prefabbricata in cemento a vista, impianto elettrico di tipo esterno da verificare alla luce delle vigenti normative, acqua calda sanitaria ai servizi igienici prodotta con bolier elettrici, riscaldamento con convettori di svariato tipo etc...

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

La corte, come già precisato, è comune tra il capannone in oggetto, la casa d'abitazione di cui al lotto D, e l'ulteriore capannone di cui al lotto C; è recintata lungo lo stradello (in proprietà di terzi), è rifinita a giardino solo sul fronte dell'abitazione, mentre per il resto è in gran parte pavimentata.

La corte ha anche un secondo accesso laterale, passando dallo stradello citato (p.lle 367 e 369 in proprietà di terzi), quindi dalla p.lla 629 in proprietà del Comune di Gatteo, ed infine attraversando la p.lla 628 (proprietà di) OGGETTO DI PIGNORAMENTO, che viene considerata dalla scrivente come porzione comune ai lotti B-C-D, poiché in parte a giardino ed in parte destinata all'accesso sopra riportato, da cui si accede alla corte p.lla 420 SUB 13 comune ai lotti B-C-D.
La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 564 circa.

● PERTINENZA e PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta in proprietà della [REDACTED] in forza di atto per modifiche statuarie a rogiti Notaio D'Ausilio Alfredo in data 12-07-2013 repertorio 142190/28527.

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 diviso in due porzioni:

il piano terra (limitatamente) alla porzione del capannone escluso il porticato - magazzino è affittato in forza di contratto di locazione alla società [REDACTED] con sede in Gatteo, contratto con decorrenza 01-01-2017, durata anni 6 sino al 31-12-2022 rinnovabili tacitamente, registrato in Cesena in data 14-12-2016 n° 6727 serie 3T.

Il resto dell'unità, piano primo e porticato -magazzino è nella disponibilità dei soggetti esecutati e della [REDACTED] di famiglia, in particolare il piano primo è utilizzato come uffici e mostra della [REDACTED] medesima.

● REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a società per cui è soggetto ad IVA

- 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 ampliato in forza di concessione edilizia in n° 2 del 23-01-1999, variante del 26-06-2002, richiesta agibilità in data 07-03-2003 prot. 1891/2003.

Infine CILA tardiva per opere di manutenzione straordinaria in data del 09-01-2014.

REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, alla luce dei titoli citati ed in particolare rispetto ai relativi elaborati grafici, è risultata la sostanziale conformità agli stessi, salvo l'utilizzo in due porzioni distinte dell'unità in oggetto (piano terra in parte locato, piano primo utilizzato dalla proprietà) ma senza esecuzione di opere materiali.

PER CONTRO SOSO STATI RILEVATI 3 MANUFATTI ABUSIVI SULLA CORTE COMUNE, con strutture di vario genere (legno , pvc ..) .

NECESSITA SANATORIE

Non sono state rilevate opere abusive e/o difformi all'unità in oggetto, salvo quanto citato in merito all'utilizzo, per cui non si prevede la necessità di sanatorie e/o di opere di ripristino.

Sono stati rilevati manufatti abusivi sulla corte comune, a ridosso dell'unità in oggetto, che non possono essere sanati, e vanno quindi smontati – rimossi. Si stima un costo pari ad € 10.000,00 per la rimozione degli stessi.

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, della posizione, 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 (artigianale ed abitativa) oggetto di altri lotti della presente stima, ed in particolare considerata la possibilità di accesso .

CAPANNONE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE, CON CORTE COMUNE AD ALTRE UNITA' (artigianale ed abitativa) a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DEI COSTI DI RIPRISTINO E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA

Valore arrotondato euro 310.000,00 (trecentodiecimila/00) .

Valore locativo euro 1.800,00 / mensili (milleottocento/00) .

Cesena, il 11-07-2022

ASTE GIUDIZIARIE

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE

Fabbri Geometra Davide

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

6 / 6

ASTE GIUDIZIARIE

