



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 C



INTERA PROPRIETA'



CAPANNONE LABORATORIO ARTIGIANALE sito in Comune di

Gatteo via Giovanni Verga



1/6



● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PIENA PROPRIETA'

su **LABORATORIO ARTIGIANALE**

Foglio 9, particella 420 SUB 10

Categoria D/7, rendita catastale € 3.220,00 (LABORATORIO piano T) 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-D), distinta al Foglio 9 p.lla 420 SUB 13.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato a **Teggiano (SA)** 22-04-1947

██████████ 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:

██████████ nata a **Savignano Sul Rubicone** il ██████████

CF ██████████

• DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un capannone ad uso laboratorio artigianale di falegnameria, elevantesi su unico piano fuori terra, su terreno cortilizio (comune con altri edifici oggetto dei lotti B-D della presente) ed abbinato su parte di un lato, ad altro capannone di cui allo B.

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 agli anni '70, con struttura in muratura, copertura a due falde in travi di varesa e tavelloni, manto in tegole tipo marsigliesi, lattonerie in lamiera preverniciata, esternamente intonacato e tinteggiato, con infissi in ferro 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 (in proprietà di terzi).

Internamente l'edificio si compone come segue

ampio locale uso laboratorio falegnameria, area verniciatura, deposito magazzino, spogliatoio e wc, oltre a porticati ad uso deposito ripostiglio e vano centrale termica.

Le finiture dell'immobile sono: pavimento in gettata industriale di cemento, interno intonacato, copertura a due falde in vista, con catene tiranti rivestiti, infissi in ferro e vetro, portoni in ferro...

I depositi esterni sono con struttura in legno lamellare, gettata industriale di pavimentazione, in parte tamponati sempre in legno.

E' presente impianto elettrico di tipo industriale da verificare alla luce delle vigenti normative.

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

La corte, come già precisato, è comune tra il capannone in oggetto, la casa lotto D, ed il capannone lotto B, è recintata lungo lo stradello privato (in proprietà di terzi), è rifinita a giardino solo sul fronte strada.

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 719 circa.

● PERTINENZA e PROVENIENZA

Il titolo di provenienza ai soggetti esecutati 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 nella disponibilità dei soggetti esecutati, e della falegnameria di famiglia.

E' stata richiesta verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate, ed è risultato un contratto di comodato gratuito con scadenza indeterminata, datato 10-01-2007 e registrato al n° 522 serie 3 del 23-01-2007.

● 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 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 C, alla luce dei titoli sopracitati, si rileva la sostanziale conformità.

NECESSITA SANATORIE

Non sono state rilevate opere abusive e/o difformi.

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 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 (artigianale ed abitativa) oggetto di altri lotti della presente stima

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 DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA

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

Valore locativo euro 1.500,00 / mensili (millecinquecento/00) .

Cesena, il 11-07-2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide