

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO A
LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA'

Appartamento posto al piano primo, interno 3, di un edificio condominiale sito in San Mauro Pascoli, località San Mauro Mare, Via Giovanni da Verazzano n.13.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di San Mauro Pascoli, Catasto Fabbricati

- Foglio 1, particella 723, sub.12, Cat. A/3
- Foglio 1, particella 723, sub.9, Cat. C/6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale sito in San Mauro Mare, Via Giovanni da Verazzano n.13, realizzato verso la metà degli anni '70 ed elevantesi su 3 piani fuori terra (oltre al seminterrato e sottotetto).

L'edificio presenta una struttura mista intelaiata in muratura portante, con solai in latero-cemento, finitura esterna ad intonaco tinteggiato: la copertura è a falda spiovente, parapetti ai balconi con muretti in c.a. e porzioni con ringhiere in ferro.

L'intera corte, completamente recintata, comprende porzioni di aree ad uso condominiale, come l'ingresso alla palazzina con relativo camminamento, ingressi carrabili ai garage etc...

L'oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo/rialzato, interno 3, accessibile dal vano scale comuni, ed è così composto: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone. Al piano seminterrato è presente un vano ripostiglio/cantina ed un posto auto.

Le finiture interne sono originali dell'epoca di costruzione: i vani risultano interamente intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono miste in monocottura/gres, con rivestimenti

alle pareti nei servizi igienici e nell'angolo cottura, portoncino di sicurezza all'ingresso, porte interne in legno, infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibili.

Gli impianti dell'appartamento sono sottotraccia, con impianto elettrico classico, impianto termico-sanitario autonomo, alimentato a gas con radiatori e caldaia interni: alla data del sopralluogo appaiono visivamente a norma, ma necessitano di verifica.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso medio-buone e la superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 86.

PERTINENZA E PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta in comproprietà ai soggetti eseguiti per quote diverse: 1/2 di proprietà a [REDACTED], e la restante quota di 1/6 ciascuno a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. La quota di 1/6 di proprietà ciascuno dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] è stata devoluta per legge con successione in morte di [REDACTED], deceduto il 10/11/2012, n.182874 Vol.88888 presentata il 24/06/2019: relativamente a detta successione, risulta trascritta un'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 29/07/2013 rep.8028/4620 (Notaio Montanari Riccardo in Cervia).

Con atto di compravendita Notaio Marco Gori in Cesenatico, Rep.27454/7623 del 26/05/2004, i Signori [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, l'appartamento in oggetto.

Con atto di compravendita Notaio Porfiri Antonio in Cesena, Rep.147099/25459 del 11/01/2000, veniva acquistata la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dalla Società "MARE BLU SRL".

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai Signori [REDACTED], [REDACTED] e dal figlio. E' stata eseguita anche verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione in essere, dalla quale è risultato un contratto registrato il 05/05/2023 (n.2179-serie 3T), per la durata di 4 anni, valido fino al 01/05/2023, oltre tacito rinnovo di 4 anni.

REGIME FISCALE

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

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

A seguito di ricerca dei precedenti edilizi effettuata presso il settore Edilizia del Comune di

San Mauro Pascoli, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- la costruzione della palazzina è stata autorizzata con Permesso n.131 del 18/11/1974;
- in data 08/06/1976 è stata dichiarata abitabile;
- è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n.1021 del 05/06/1990 per modifiche prospettiche ed interne alle parti comuni condominiali.

REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia dei progetti autorizzativi e complessivamente, per l'unità oggetto di pignoramento, ne ha riscontrato la regolarità (vedi l'allegata planimetria).

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, non sono state riscontrate difformità nell'unità in oggetto.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici. In particolare, non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto (anche in base alle soggettive scelte progettuali) eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach) e 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 specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

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 Tecnoborsa).

Le condizioni complessive di manutenzione sono medio-buone e la superficie commerciale

dell'unità abitativa è di mq 86.

SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA E TENENDO CONTO DELLA SITUAZIONE DEI LUOGHI

- Valore di vendita euro 166.000,00 (centosetaseimila/00)

- Valore locativo mensile euro 600 (con riferimenti da valori OMI), locato attualmente ad euro 6.000,00 annui (seimila/00)

Cesena, il 27/03/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

ASTE
GIUDIZIARIE®

4/4

ASTE
GIUDIZIARIE®

