

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. N° 79/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. DANILO MAFFA

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE ALLEGATO A LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA'

Appartamento posto al piano primo, interno 3,
di un edificio condominiale sito in Gatteo Mare, Via Firenze n.28.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Gatteo, Catasto Fabbricati

- Foglio 1, particella 361, sub.6, Cat. A/3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale sito in Gatteo Mare, Via Gramsci angolo Via Firenze n.28, realizzato verso la fine degli anni '60 ed elevantesi su 7 piani fuori terra (oltre al sottotetto).

L'edificio presenta una struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato, con solai in latero-cemento, finitura esterna ad intonaco tinteggiato: la copertura è a doppia falda spiovente, parapetti ai balconi con ringhiere in ferro e vetro.

Al piano terra sono presenti principalmente negozi, con accessi indipendenti su strada, mentre i piani superiori sono destinati ad abitazioni residenziali.

L'oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo, interno 3, accessibile dal vano scale comuni dotato di ascensore, ed è così composto: ingresso su corridoio, pranzo con angolo cottura e balcone, bagno e due camere da letto.

I vani interni risultano interamente intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono miste in graniglia/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 nell'appartamento sono principalmente sottotraccia, con impianto elettrico classico, impianto termico centralizzato con ventilconvettori, scaldabagno e boiler nel retro cottura per la produzione dell'acqua calda sanitaria: tutti gli impianti dell'appartamento parrebbero a norma, ma necessitano di verifica.

Le condizioni di manutenzione sono medio-buone.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 63.

PERTINENZA E PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo ai soggetti eseguiti è l'atto di Compravendita Notaio Chiaramonte Salvatore di Bologna, Rep.200010/10352 del 11/05/2007: a mezzo di detto atto i soggetti eseguiti acquistavano la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (oltre alla comproprietà pro-quota per legge delle parti comuni del fabbricato quali area di sedime, corte del fabbricato e marciapiede, appartamento del custode...).

Con atto di compravendita Notaio Marco Gori in Cesena, Rep.14343/1683 del 29/11/1993, i Signori ██████████ acquistavano l'appartamento in oggetto.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalle conduttrici ██████████. 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 08/08/2023 (n.11996-serie 3T), per la durata di 7 anni, oltre tacito rinnovo di 4 anni, valido fino al 09/08/2030.

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 Gatteo, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- la costruzione della palazzina è stata autorizzata con Pratica n.63 del 1962;
- in data 06/07/1963 è stata dichiarata abitabile (n.14/'63).

REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto autorizzativo del 1962 e complessivamente, per l'unità oggetto di pignoramento, e sulla base di quanto rilevato in

loco ne ha riscontrato la complessiva regolarità.

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 similari, 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).

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 63

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 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)

- Valore locativo mensile euro 600 (come da valori OMI), locato attualmente ad euro 3.600,00 annui (tremilaseicento/00)

Cesena, il 19/03/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda