

ALLEGATO "A"

RG.ES. N° 13/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ooo

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ooo

LOTTO UNICO

ooo

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Il lotto è composto da:

Appartamento e servizi in condominio, oltre a corte esclusiva. Il fabbricato, all'interno del quale si trovano i beni immobili oggetto di pignoramento risulta essere un edificio residenziale isolato che si sviluppa per quattro piani fuori terra ed è sito in Comune di Gatteo, località Sant'Angelo in Via Aldo Moro: composto da un corpo a base quadrangolare sorge su di una porzione di area costituita da una particella di terreno di mq. 601 (Ente Urbano) catastalmente identificata alla particella 674 del Foglio 10 con accessi carrabili e pedonali da detta via. Esternamente presenta prospetti intonacati e tinteggiati in buono stato di conservazione e copertura a più falde. I beni immobili oggetto di pignoramento risultano composti da:

Sub.6 - appartamento ai piani terra e primo con accesso da scala esterna che dalla corte esclusiva (sub.3) conduce al primo piano: l'unità risulta così distribuita: al primo piano si trovano il soggiorno/pranzo (l'ampio balcone funge da sbarco per la scala esterna) un piccolo disimpegno che collega il

bagno, la scala interna che conduce ai locali di servizio del pianoterra e la camera da letto con balcone; al piano terra ci sono: un bagno ed un disimpegno/lavanderia dal quale, tramite la scala interna, è possibile accedere al piano superiore.

Sub.17 – Autorimessa: si tratta di un ampio locale che tramite due porte interne si collega sia all'abitazione (sub.6) che all'altra autorimessa di proprietà.

Sub.18 - Autorimessa: si tratta di un vano ad "L" di minor dimensione e comunicante con l'altra autorimessa.

Sub.3 – Corte esclusiva: ampia area esterna alla quale si accede da e per tutte le unità immobiliari suindicate. Nell'angolo sud è stata installata una "casetta in legno".

Per quanto riguarda le finiture esse sono uniformi per tutti i piani e troviamo: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera, pavimenti in gres, porte interne in legno tamburato, nei servizi igienici sanitari rivestimento ceramico alle pareti e sanitari in vetro-china. Gli impianti sono sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo (con CT esterna sul balcone) con sistema ad elementi radianti privi di valvola termostatica: si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica. La proprietà, comprensiva di corte esclusiva ha una superficie commerciale complessiva di mq 133 ca.. Durante il sopralluogo sono emerse sostanziali difformità. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi buono..

La superficie commerciale complessiva è di mq 133,00 circa. L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio.

Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 4,30 ed 6,00 €/mq x mese (Rif. minimo OMI) da cui risulta: mq 133,00 x €. 4.30 = €. 570,00 e mq 133,00 x €. 6,00 = €. 798,00 da cui canone medio mensile= €. 684,00 (**canone medio mensile arrotondato = €. 680,00**).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 6** categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3.5
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 17** categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.22
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 18** categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.19
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 3** categoria BCNC ai sub.6,17,18 (corte).

CONFINI

Il bene confina con: _ Ragione: Fg.10 part.IIa 674 sub.7 e 9, stessa proprietà;

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati, risultano essere di proprietà di: ***** (CF *****)
proprietà per 1/1, come risulta da Atto di Compravendita del 23 marzo 2005 Rep. n. 8745, trascritto il 26/03/2005.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo i beni immobili risultavano nella piena disponibilità del debitore esecutato e dallo stesso occupati.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Bagno di Gatteo risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 50/03 del 03/09/2003 Prot. N.5099 per nuova costruzione di edificio residenziale;
- D.I.A. n.149/04 del 25/11/2004 in variante al Permesso di Costruire n. 50/03 del 03/09/2003 Prot. N.5099;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A.P.E. rilasciato il 31/01/2024 valido fino al 31/01/2034 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 212,90 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-524774-2024. Soggetto certificatore *****.

STIMA DEL BENE

Valore del bene stimato a corpo e non a misura.

**Il Valore di stima a corpo e non a misura dell'immobile, referito alla sua intera proprietà, risulta di €. 162.663,60
arrotondato ad €. 163.000,00 (eurocentosessantatremila/00)**

L'Esperto Stimatore *****