

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE

N.R.G. 18/2020

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"

C.2 - Immobile uso abitativo
GRADARA (FC) VIA PIRANO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quota di proprietà pari $\frac{1}{2}$ sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitativo facenti parte di un maggiore complesso di villetta a schiera denominato "Il Poggio" ubicato nella Provincia di Pesaro-Urbino, Comune di Gradara, in via Pirano civico n.14/C.

L'immobile si trova nella zona sud del Comune, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno rettangolare suddiviso in quattro lotti perpendicolari alla via Pirano.

Il complesso a schiera, i cui lavori di edificazione sono terminati nel 2005, presenta una pianta rettangolare suddivisa in due corpi di fabbrica speculari e collegati tra loro esclusivamente al piano terra ed interrato. Si sviluppa su tre livelli fuori terra ad uso abitativo e sottotetto oltre ad un piano interrato ad uso servizi e garage.

La struttura portante è costituita da intelaiatura in travi e pilastri in cemento armato innestati alla muratura del piano scantinato realizzata nel medesimo materiale.

I solai di piano e di copertura sono stati realizzati in latero-cemento con porzioni di tetto con struttura in legno.

La muratura di tamponamento risulta intonacata e tinteggiata di colore chiaro sia sul

lato interno che in quello esterno.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso lo stradello comune di accesso al complesso e l'ingresso pedonale e carraio.

Attraverso il giardino posto anteriormente si accede all'interno dell'immobile attraverso un porticato. Si accede innanzitutto in un piccolo disimpegno collegato al soggiorno, alla cucina e al servizio igienico opportunamente disimpegnato.

Al medesimo piano, oltre ad un ulteriore locale studio, è stato realizzato un ampliamento del portico esistente tramite la pavimentazione con listoni di legno di una porzione della corte, la chiusura laterale con infissi in legno alzanti scorrevoli e la copertura superiore con struttura in legno. Tale struttura, insieme alla piscina esterna posta nella corte retrostante con dimensioni di mt. 8,00x3,00 circa e completamente interrata, risultano opere prive di autorizzazione.

Attraverso una scala interna di collegamento si accede al piano primo dove sono presenti tre camere letti oltre a due servizi igienici e al piano sottotetto dove è stata rilevata un ulteriore camera letto con il ripostiglio adibito a servizio igienico.

Al piano interrato la cantina risulta essere stata trasformata in tavernetta con adiacente cucina, mentre nella lavanderia è stato rilevato un ulteriore servizio igienico.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico nella zona giorno mentre risultano in legno nelle camere letto e al piano sottotetto. Nel servizio igienico sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas posta nel terrazzo e sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per

conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	17	244	6			A/2	1	9,5 vani	Totale: 198 m ² Totale escluse aree scoperte** : 179 m ²	Euro 858,61
	17	244	2			C/6	U	31 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 134,49

Costituisce altresì corte coperta e scoperta pertinenziale l'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
17	244		-	ENTE URBANO	24 47			

L'unità immobiliare confina a nord con il mappale 85, ad est con l'unità immobiliare abitativa censita il subalterno 7, a sud con la strada comune di accesso identificata con il subalterno 9 e lungo il lato ovest con l'unità immobiliare abitativa censita con il subalterno 5.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

PERTINENZA

La quota di pertinenza è pari ad 1/2 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita del 11/03/2010 Repertorio 573584 ai rogiti del Notaio MARCHIONNI ENRICO in Pesaro.

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

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Gradara.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione edilizia n.2002/120 del 04/01/2003 relativa a nuova costruzione di edificio residenziale;
- Permesso di costruire di variante n.2004/91 del 09/11/2004;
- Certificato di Agibilità Prot. n.1109 del 08/02/2005;

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito non è possibile attestare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto sono presenti abusi qui di seguito descritti:

- Ampliamento e chiusura del portico e realizzazione di piscina esterna;
- Realizzazione di locale cucina e bagno al piano interrato;
- Realizzazione di vano deposito accessibile dalla rampa esterna di accesso al garage al piano interrato;
- Realizzazione di ulteriore servizio igienico al piano sottotetto

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

STIMA DEL BENE

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 20.000,00.

La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite.

A fronte dei costi descritti, il Valore Attuale del Bene è pari a **€ 350.000,00**.

Valore quota di proprietà pari $\frac{1}{2}$ sull'intero **€ 175.000,00**

Forlì, 30 settembre 2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi