

# **TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

## **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N°326/2016**

**(R.G. Esecuzioni)**

## **PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**

## **LOTTO UNICO**

### **INTERA PIENA PROPRIETA'**

**su APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE in Montiano Piazza Garibaldi civ 12 .**

**Trattasi di porzione di edificio in schiera storica nel centro di Montiano, affacciato su Piazza Garibaldi .**

**L'appartamento è situato al piano rialzato - primo, con ingresso a mezzo di scala (comune con altra unità immobiliare) e portoncino di ingresso sulla pubblica piazza.**

**Il garage è situato al piano terra, sul retro, con ingresso carrabile dalla via Del Voltone, e collegamento a mezzo di scala interna con l'appartamento.**

**L'edificio di vecchia data , risulta ristrutturato in epoca più recente.**

**Si presenta con struttura in muratura portante, solai e copertura in laterocemento e o legno, esternamente rifinito ad intonaco tinteggiato, copertura a falde, grondaie e pluviali in lamiera di rame, manto di copertura in tegole di laterizio, infissi esterni in legno e vetro camera, scuri in legno a veneziana verniciati.**

**Il vano scale comune ha accesso sul fronte dal pubblico marciapiede, scale rivestite**

**in marmo, limitate da muratura su due lati, con corrimano in ferro verniciato.**

**L'unità in oggetto si compone:**

#### **AL PIANO PRIMO**

**dal vano scale comune: ingresso, vano soggiorno, vano cucina pranzo, quindi disimpegno, bagno e 2 camere da letto.**

**Dal vano disimpegno parte una scaletta in legno che conduce al piano sottotetto.**

**Dalla camera da letto principale (dentro un armadio a muro) parte la scala che accede al piano terra.**

**SI SEGNALE CHE IL VANO CUCINA-PRANZO, DELL'UNITA' IN OGGETTO E' IN REALTA' UNA PORZIONE DI ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA [REDACTED] ( MADRE DEL SOGGETTO ESECUTATO ).**

#### **AL PIANO SOTTOTETTO**

**unico vano camera con finestrino sul retro**

#### **AL PIANO TERRA**

**Scala di accesso, zona garage ( in realtà utilizzata a ripostiglio) ed un wc.**

**Le finiture interne delle unità sono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura, rivestimenti ai bagni ed alla zona cucina in monocottura, porte interne in legno laccato, portoncino blindato di ingresso, infissi in legno e vetro camera.**

**Il garage è rifinito ad intonaco tinteggiato ed è pavimentato in monocottura.**

**Gli impianti dell'appartamento, autonomi, sottotraccia sono: elettrico ed idro-termico-sanitario alimentato da caldaia gas (posizionata nel vano ripostiglio-garage) con termosifoni in acciaio e termoarredi nei bagni.**

**Tutti gli impianti esistenti, sono chiaramente da far verificare alla luce delle vigenti normative.**

**Le condizioni di manutenzione dell'unità sono normali vista l'epoca di realizzo.**

**La superficie commerciale delle unità è pari a circa 102 mq (vedesi capitolo**



## ● POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato [REDACTED] assieme al marito [REDACTED], alla figlia [REDACTED], il compagno della figlia [REDACTED] ed il loro figlioletto [REDACTED] di 1 anno .

## ● REGIME FISCALE

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

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

Il fabbricato in oggetto è precedente il 1975, è stato oggetto di licenza edilizia pgn 1569 del 25-09-1975 .

Quindi è stato oggetto di concessione in sanatoria (condono edilizio) n° 153 del 12-11-1991 , per modifiche varie .

Succeivamente l'unità è stata ammessa all'applicazione di una sanzione ai sensi dell'art 15 della LR 23/2004 in riferimento ad opere abusive eseguite (per le quali era stata emessa ordinanza di demolizione dal Comune di Montiano in data 27-06-2006), con comunicazione di oblazione in data 7-09-2007 per un importo di € 10.036,69 e relativa quietanza di pagamento in data 05-10-2007.

Infine per l'unità in oggetto è stata eseguita pratica DIA in data 21-03-2008 per opere relative alla costruzione di un servizio igienico al garage del piano terra.

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato all'ultima pratica, DIA del 21-03-2008, oltre ad aver verificato il rilievo planimetrico allegato alla richiesta di sanzione ART 15 della LR 23/2004 e relativo pagamento, ed ha riscontrato in loco le sostanziale CONFORMITA' dei luoghi.

VA SEGNALATO NUOVAMENTE CHE IL VANO CUCINA - PRANZO, DELL'APPARTAMENTO, E' DI FATTO UN VANO DI ALTRA UNITA' IMMOBILIARE (di proprietà della Signora [REDACTED], madre del soggetto esecutato).

Per tanto vengono considerati i costi necessari, per rendere l'appartamento

autonomo, chiudendo l'apertura tra soggiorno e vano cucina-pranzo , riaprendo la porta a detto vano dalla scala comune; inoltre i costi per spostare l'impiantistica della cucina, nel vano soggiorno.

Il costo dell'intervento, comprensivo delle opere per spostare la zona cucina e delle spese tecniche necessarie per CILA di manutenzione straordinaria, nonché rifacimento della planimetria catastale del CE, è stimato dallo scrivente in complessivi € 10.000,00

Come sopra esposto, non sono state riscontrate difformità rispetto alle pratiche sopraelencate, per cui non si ritengono necessarie sanatorie edilizie.

### ● 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, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture ed impiantistiche, delle condizioni di manutenzione attuali ....

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:**

**SI STIMA IL PREZZO, AL NETTO DEI COSTI NECESSARI PER RIPRISTINO, E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

**Valore arrotondato euro 92.000,00 (novantaduemila/00).**

**Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).**

**Cesena, il 19-06-2019**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Fabbri Geometra Davide**