

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare RG N. 64/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT: FABIO SANTORO



ALLEGATO “ A “

SCHEMA SINTETICA DELL'IMMOBILE STIMATO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ROBERTO LEONI

C.F. LNERRT62B02Z133X – P. IVA 04312930409

email: arch.robortoleoni@gmail.com PEC: arch.robortoleoni@legalmail.it

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al 1° piano, in un edificio residenziale ubicato nella frazione di Sant'Angelo nel Comune di Gatteo, realizzato alla fine degli anni '70 ed ultimato nel 1981. Questo edificio è costituito da due livelli, un piano terra destinato ad attività commerciali ed un piano primo destinato a residenze. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è quello ad angolo tra le vie Alessandro Volta con accesso al civico n.16 e Guglielmo Marconi, dove al civico n.8 si trova il passo carraio per accedere al box auto ubicato al piano interrato. Il bene pignorato è composto da un appartamento ed il suo box auto (garage) che sono di proprietà esclusiva del soggetto esecutato. L'appartamento ubicato al piano primo dell'edificio plurifamiliare sopradescritto a cui si accede dalla porta di ingresso al civico n.16 di Via Alessandro Volta. Dall'ingresso principale una scala interna ci conduce direttamente all'appartamento, che è distribuito sul livello del piano primo. La distribuzione è quella formale con cucina e soggiorno, un servizio igienico e tre camere da letto. Dal disimpegno posto tra la zona giorno e la zona notte si può accedere al sottotetto tramite una scala retrattile, segno tangibile che il sottotetto è destinato solo a ripostiglio occasionale non avendo le altezze che garantiscono la vivibilità. L'appartamento è dotato di un ampio balcone che lo rigira interamente tra le Vie Volta e Marconi e da cui si accede dalla zona giorno e da due delle tre camere da letto.

La superficie commerciale complessiva ragguagliata è mq. 155,41

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo in Via Alessandro Volta n.16, Piano Primo (appartamento), Comune di Gatteo – D935 (FC).

Foglio 5 – Particella 272 – Subalterno 3 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 7,0 vani,
Dati superficie : Mq 110 – totale escluse aree scoperte : mq 102 - Rendita Catastale Euro 632,66.

Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo in Via Guglielmo Marconi n.6, Piano interrato (garage) Comune di Gatteo – D935 (FC).

Foglio 5 – Particella 272 – Subalterno 8 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza mq.18
Dati superficie : Mq 22 - Rendita Catastale Euro 52,06 .

Esiste una discresia sul numero civico , riportato in tutti i documenti amministrativi, compresi quelli comunali. Il numero civico corretto è il n.16 e non 23. I dati catastali sono corretti.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina a Nord con Via G.Marconi, ad Est con Via A.Volta ad Ovest con altro subalterno del medesimo mappale, e a Sud con la particella n. 484.

PERTINENZE

Intera proprietà.

SANATORIA DEI BENI LEGGE 47/85 e LEGGE 724/94

Alla data della redazione della Relazione Tecnica Estimativa il presente Esperto Stimatore ha constatato delle lavorazioni interne , quali le demolizioni di pavimenti e di una parete che divide la cucina e soggiorno, sostituzione di infissi esterni ed interni , il tracciamento e la posa di impianti idrico-sanitari, riscaldamento ed elettrici , tutte opere tipiche di una manutenzione straordinaria , ma che di fatto non sono mai state denunciate all' Amministrazione Comunale di Gatteo .

Questa iniziativa è ovviamente abusiva ma si può risolvere rivolgendosi ad un professionista tecnico per la redazione di una CILA in sanatoria o CILA Tardiva che presuppone anche il pagamento di oblazioni per la mancata denuncia. Acconto alla pratica amministrativa , la parte eseguita deve nominare un tecnico professionista per gli incarichi necessari al completamento e regolarizzazione dei lavori come la progettazione e direzione lavori architettonica, il coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, la redazione della relazione energetica (ex Legge 10/91) ed in fase di termine dei lavori anche l' APE (attestato di prestazione energetica) ed il nuovo accatastamento.

STATO DI POSSESSO

Il bene immobiliare è pervenuto definitivamente al proprietario con atto notarile datato 14 Settembre 2017 nel quale i genitori del sig. ██████████ hanno rinunciato all'usufrutto generale vitalizio a favore del figlio. Attualmente l'immobile è libero.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare risulta essere in classe "G" con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren} = 303,30 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$. La validità dell'attestato è sino all'18/07/2034.

STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, decurtati dei costi della Sanatoria e degli oneri tecnici professionali e del costo per "assenza di garanzia dei vizi del bene venduto" è pari ad:

€ 173.000,00 (Euro Centosettantatremila//00)

Ravenna- Forlì: 23/07/2024

L' Esperto Stimatore
Arch. Roberto Leoni
(f.to digitalmente)