

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare N° 122/2017 riunita 264/2015

(R.G. Esecuzioni)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO A

INTERA PROPRIETA'

**su FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON
CORTE ESCLUSIVA in Longiano Via Borgo Fausto
civ 10**

• UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA

Trattasi di APPARTAMENTO in fabbricato di civile abitazione (da terra a cielo) abbinato sui lati , elevantesi ai piani seminterrato , terra , primo e sottotetto , con CORTE ESCLUSIVA al piano terra sul retro edificio , in Longiano via Borgo Fausto al civ 10 .

L'edificio fa parte del corso storico di Longiano a circa 100 mt in linea d'aria dalla rocca di Longiano , e presumibilmente risale come impianto originario al primo periodo post bellico .

Ha struttura in muratura portante , solai in laterizio , copertura in travi di legno ed in parte in travi tipo “ varese “ , copertura in coppi e tegole , lattonerie in lamiera di rame .

Sul retro si presenta intonacato ed in parte rivestito ; sul fronte di via Borgo

Fausto si presenta in mattone a faccia vista , con travi in legno a vista nel cornicione.

Infissi in legno e vetro semplice , scuretti in legno a veneziana , etc.

Internamente l'immobile è così composto : ingresso dal fronte di via Borgo Fausto al civ 10 , androne con vano scala centrale , due disimpegni e due terrazzi sul retro dell'edificio che si affacciano sulla corte esclusiva , cui sono collegati a mezzo di scale esterne.

Dalla corte sul retro si accede anche a due vani seminterrati : uno destinato a lavanderia con wc , e l'altro a cantina .

Le scale centrali portano al piano primo , composto da disimpegno , ampio salone soggiorno con collegata veranda-cucina ed annesso balcone che si affaccia sul retro dell'immobile ; due camere da letto , bagno ed un ripostiglio con scala a giorno in legno che accede al sottotetto .

Il sottotetto dotato di 4 aperture ad abbaino , è composto dal locale centrale di disimpegno e due locali laterali , oltre ad un servizio igienico .

Inoltre l'edificio , ha un ulteriore accesso sia pedonale che carrabile, dalla pubblica via Circonvallazione sulla corte esclusiva nel retro dell'edificio medesimo .

L'immobile è disabitato e non arredato , le finiture denota una certa ricerca , ma sono ormai superate dal tempo e dal disuso :

pavimenti al piano terra in ceramica , scala centrale rivestita in legno , pavimenti al piano primo in parquet di legno è con letc.

Infissi interni in legno verniciato , esterni in legno e vetro , scuretti in legno a veneziana (con alcuni avvolgibili).

I vani sono tutti intonacati e tinteggiati , il solaio di sottotetto è con tavelloni in laterizio verniciati .

I terrazzi e la veranda sul retro sono sicuramente di epoca successiva all'esecuzione dell'edificio principale , e la veranda si presenta con infissi in alluminio preverniciato e vetro camera .

Gli impianti autonomi sono : elettrico , idrotermico e sanitario alimentati da caldaia a gas metano posizionata nel vano lavanderia , con elementi termosifoni in ghisa .

Gli impianti sono in disuso da alcuni anni e sono quindi integralmente da rivedere ed adeguare alla luce delle vigenti normative .

Complessivamente visto lo stato di disuso , l'immobile versa in condizioni normali , si segnala una infiltrazione a livello della copertura (presumibilmente circoscritta ad un abbaino).

La superficie commerciale complessiva degli immobili oggetto di pignoramento è pari a circa mq 224 circa, considerando le destinazioni d'uso autorizzate dei vari piani , e non considerando le porzioni abusive di cui in seguito specificato.

● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1 / 3

su APPARTAMENTO D'ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA

Foglio 20 particella 351

- sub 10 Categoria A/3, classe 2 vani 9 rendita catastale € 627,50

(APPARTAMENTO piani S1-T-1-2) via Borgo Fausto civ 10

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

Foglio 20 particella 351 Ente Urbano di mq 881

● PERTINENZA e PROVENIENZA

I beni pignorati risultano in proprietà per la quota di 1 / 3 , al soggetto esecutato [REDACTED] , in forza di atto di DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte di [REDACTED] in data 06-01-2013 , DEN. N° 1660 Vol. 9990/13 del 20-12-2013 .

● POSSESSO

L'immobile risulta disabitato .

Il sottoscritto CTU, ha eseguito ricerca presso Ufficio del registro di Cesena, di eventuali contratti di locazione in essere e l'esito attuale è stato negativo.

● REGIME FISCALE

Vendita soggetta a TASSA DI REGISTRO.

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

Il fabbricato è ANTECEDENTE IL 1967 , è stato realizzato in forza di autorizzazione pratica n° 597 del 12-11-1963 , ed abitabilità in data 22-07-1964.con

Modifica con sopraelevazione in forza di autorizzazione prat n° 786 del 1966 .

Quindi concessione in sanatoria condono edilizio conc. N° 83 del 02-03-1989 per realizzazione vano cantina , ampliamento lavanderia , realizzazione terrazzo , trasformazione di terrazzo in veranda ed ampliamento , modifiche varie e prospettiche .

Infine concessione edilizia n° 2946 del 20-09-1990 e variante in data 05-12-1990 per cambio di destinazione d'uso da studio-cucina pranzo a negozio con ripristino vetrina su fronte strada.

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato condono edilizio conc.

N° 83 del 02-03-1989 variante in data 05-12-1990 alla concess. 2946/1990 (ultimi titoli riscontrati presso il Comune di Longiano) , e visionato in loco l'immobile ha riscontrato le seguenti modeste difformità nell'unità in oggetto :

- al piano terra nella corte sul retro è presente un copro ripostiglio in legno abusivo.

-al piano primo sono invertite due aperture dalla veranda al balcone sul retro , ed è stata demolita la parete tra la zona cottura e la veranda medesima .

Le difformità rilevate sono state elencate al punto precedente .

Le medesime difformità sono in gran parte sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria per modifiche interne e modifica prospettica .

Il costo della pratica , comprensivo di oneri tecnici , oblazione , variazione della planimetria catastale urbana , è stimato in complessivi € 3.500,00

Mentre il ripostiglio in legno abusivo , v'è rimosso , il costo è stimato in € 500,00

● 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 con il metodo del confronto di mercato.

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).

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, delle destinazioni d'uso , della posizione a ridosso del centro storico di Longiano , della vista ed affaccio , delle dimensioni , della localizzazione , delle finiture e dotazioni impiantistiche , delle condizioni di manutenzione attuali

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

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA , allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

Valore arrotondato euro 238.000,00 (duecentotrentottomila/00) .

Valore locativo euro 800,00 / mensili (ottocento/00)

Cesena, il 15 – 10 – 2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide