

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 130/2021

riunito alla N.159/2021

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO

* * * * *



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA PROPRIETA' di capannone ad uso magazzino/laboratorio al piano terra oltre a n.2 alloggi e vani uffici allo stato grezzo al piano primo facenti parte un immobile posto in Comune di Santa Sofia, Via G. di Vittorio n.8, oltre a corte pertinenziale.

Il capannone ha uno sviluppo planimetrico di ml.26,00x14,50 ca. e dispone di vari accessi dalla corte. Internamente si compone di una parte più ampia, della superficie calpestabile pari a mq.192 ca. (originariamente destinata ad attività lobaratoriale di forno), una zona a deposito della superficie calpestabile pari a mq.80 ca. ed una zona a servizi con spogliatoi e bagni oltre ad un vano uffici, per una superficie calpestabile pari a mq.52 ca.

Per quanto riguarda le finiture il capannone risulta dotato di pavimenti in monocottura, infissi in pvc con vetro camera, porta esterna carrabile in lamiera, porte interne in legno tamburato; è presente l'impianto elettrico a norma CEI, impianto di riscaldamento nella zona servizi/ufficio con termosifoni in acciaio e caldaia a gas. Il capannone risulta anche dotato di un impianto di fotovoltaico di 6 kw eseguito negli anni 2012/2013.

Al piano primo, accessibile dal vano scale posto sul lato est dell'edificio, risultano in corso di costruzione n.2 alloggi residenziali, speculari oltre a vani uffici.

Gli alloggi risultano costituiti, ciascuno, da vano soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.39 ca. oltre ad una loggia di mq.25 ca. e ad un terrazzo di mq.39 ca.

I vani uffici hanno accesso dai terrazzi e si compongono di sala riunione, archivio, postazioni uffici e bagni, per una superficie calpestabile



complessiva pari a mq.101 ca.

Attualmente risultano realizzati i divisori interni (allo stato grezzo) e installati gli infissi con persiane esterne. Sia gli alloggi che i vani destinati ad ufficio risultano privi di pavimenti, rivestimenti ed impianti.

Il fabbricato risulta costruito negli anni 2011/2012 con una struttura intelaiata in c.a. e solai in latero cemento. Attualmente risulta completato ed utilizzabile il piano terra; il piano primo, costituito da n.2 alloggi oltre a vani ufficio risulta allo stato grezzo.

L'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato risulta solo in parte recintata, ed adibita in parte a verde ed in parte pavimentata.

Il capannone al piano terra (sub.2) può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €. 7.200,00/annui.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia, con i seguenti dati censuari

- fg.18 pc.673 sub.2 cat. D/1

- fg.18 pc.673 sub.3 cat. F/3

di proprietà:

-BERTI ANTONIO PELLI ITALIA SRL (pr.1/1)

Al Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza dell'immobile pignorato risulta distinta al:

fg.18 pc.673 di mq. 1.000

L'immobile confina con proprietà ragioni MILANESI Leandro, ragioni BERTI ANTONIO PELLI ITALIA E FILIPPERI Rosanna, Via Giuseppe di



Vittorio, salvo altri.

- **PERTINENZA**

Il bene pignorato consiste in un capannone al piano terra e n.2 alloggi oltre vani uffici, allo stato grezzo, al piano primo.

- **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene pignorato è pervenuto in proprietà all'esecutato con i seguenti atti:

- **atto compravendita** notaio Maltoni Marco, n. rep.25379/16363 del 07.07.2014, registrato a Forlì il 16.07.2014 n.4539 per acquisto dalla ditta PANIFICIO BARCHI di MAMBELLI Valentina;

- **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta a regime di IVA.

- **SANATORIA DEL BENE – LEGGE 47/85 E 724/94**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia l'immobile pignorato risulta oggetto dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.9 del 11.05.2011
- SCIA di Variante n.850 del 25.01.2013
- Fine Lavori parziale (limitata al solo capannone p.terra) del 21.06.2011

Per quanto riguarda il capannone al piano terra (sub.2) non risultano difformità.

Per quanto riguarda gli alloggi ed i vani uffici al piano primo (sub.3)



risultano allo stato grezzo, da ultimare. La conformità dovrà essere verificata a fine lavori.

- **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì-Cesena **non risultano contratti di locazione** in essere.

Il capannone al piano terra risulta utilizzato come deposito merci dalla ditta esecutata; gli alloggi ed i vani uffici al piano primo sono ancora allo stato grezzo.

- **VALUTI SE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE**

Considerato la tipologia e le caratteristiche dell’immobile pignorato, preso atto che le unità poste al piano primo (allo stato grezzo), consistono in unità immobiliari connesse con la porzione di immobile al piano terra (uffici e abitazione custode), si ritiene che debbano essere venduti in un lotto unico.

Cesena lì, 16.01.2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini

