

ALLEGATO “A”

RG. ES N° 173/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* LOTTO UNICO *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Intera proprietà di un appartamento/monocale che copre una superficie di circa 86 mq commerciali posto al primo piano di un fabbricato condominiale costruito nel 2005 con struttura in cemento armato.

Internamente si compone di un unico locale della superficie di mq. 54,29 con angolo cottura completo di una dispensa di mq. 1,44 e un bagno di mq. 4.96. L'alloggio è diviso fra zona giorno e zona notte da una parete scorrevole in arredo. Dalla zona giorno si accede ad un ampio terrazzo di mq 21,80 che si sviluppa su due lati del monocale, e si trova in angolo del fabbricato condominiale sul quale sono collocate caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento autonomo e macchina esterna dell'impianto di raffrescamento.

L'unità è interamente pavimentata in legno ed è dotata di infissi in legno completi di vetri doppi e scuri con chiusura a pacchetto.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale. L'abitazione è dotata di allarme anti-intrusione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena,

al Foglio 123;

Particella 3044 sub. 21, categoria A/2, R.C. € 370,56 Classe 3 consistenza 3,5 vani;
Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 123 Particella 3004, Ente Urbano di mq. 794.

CONFINI

L'immobile confina con l'alloggio (sub. 22) di proprietà della sig.ra con l'alloggio (sub. 24) di proprietà del sig., con le parti comuni, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

*Con atto di Compravendita del 27/05/2009 Rep. 209959/45908 l'esecutata acquisiva la piena proprietà di un appartamento al Piano Primo di un fabbricato sito in Comune di Cesena, via Ex Tiro a Segno n. 513, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune Cesena al Foglio 123 Particella 3044 Sub. 21 cat. A/2 di classe 3, consistenza 3,5 vani.

Trascritto a Forlì il 16/06/2009 Art. 6641.

*Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 11/10/2006 Rep. 198762/39529 la società "....." diviene "....." con trasferimento della sede da Cesena a Gambettola.

Trascritto a Forlì il 14/11/2006 Art. 13848.

*Con atto di compravendita del 29/01/2004 Rep. 142169/46719 la Società "....." acquisiva dai sigg.ri la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte di un fabbricato urbano in pessime condizioni sito a Cesena in Via Ex Tiro a Segno n. 1 censito all'NCEU di suddetto comune al foglio 123 particelle 63 e 1148 (il tutto ora censito al foglio 123 particella 3044).

Trascritto a Forlì il 14/02/2004 Art. 1695.

*Atto di accettazione espressa di eredità del 12/04/2006 Rep. 196911/38639 in favore dei sig.ri contro il sig.

Trascritto a Forlì il 09/05/2006 Art. 5544.

*Ai signori quanto alienato era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto ai diritti di pertinenza del sig., per giusti e legittimi titoli ultraventennali;

- Quanto ai diritti di pertinenza dei sig.ri per successione testamentaria in morte del sig. deceduto il 02/10/1999, presentata presso l'ufficio del registro di Cesena il 21/02/2002 al numero 70 volume 675.

Trascritta a Forlì il 19/03/2002 Art. 3270.

REGIME FISCALE

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

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

Dalla ricerca sono emersi i seguenti Titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 6 del 13/01/2005 per la costruzione di un fabbricato d'abitazione plurifamiliare previa demolizione dell'edificio e dei servizi esistenti in via Ex Tiro a Segno n. 1 con comunicazione di Fine Lavori del 28/03/2007;

- Variante in corso d'opera n. 306 del 2007 e successiva n. 449 del 2007.

All'interno della pratica edilizia sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

- Certificato di Conformità edilizia e Agibilità n. 61 del 13/03/2008 p.g.n. 11850/2007/90-2007;

- Denuncia di Inizio Attività n. 636 del 04/06/2009 e successiva variante in corso d'opera n. 1003 del 06/08/2009 relativa a modifiche interne all'immobile con comunicazione di fine lavori del 23/09/2009.

Diffformità edilizie

In occasione del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico depositato in Comune di Cesena, sono state accertate lievi diffformità circa le dimensioni degli ambienti alcune delle quali non rientrano nella tolleranza pari al 2% tra cui:

- la larghezza della camera da letto che risulta di 4,54 mt anziché di 4,39 mt come riportato nell'elaborato;

- La larghezza del vano soggiorno/pranzo che corrisponde a 3,79 mt anziché 3,64 mt

come indicato dell'elaborato;

- Le dimensioni del bagno e dell'angolo cottura.

Il costo stimato per l'esecuzione della pratica edilizia in sanatoria, delle spese tecniche, dell'oblazione, etc.. viene stimata nella misura di € 3.500,00, che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutata, così come risulta dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Cesena.

Canone di locazione annuo

Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato, le dimensioni dell'unità abitativa il suo stato manutentivo, le attuali quotazioni degli affitti in zona il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a € 6.600,00 (€ mensili 550,00).

STIMA DEL BENE

VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' PIGNORATA (alle condizioni accertate in occasione del sopralluogo e al netto delle detrazioni) = € 163.000,00

Il Perito Stimatore

Canali p.a. Fabrizia