

ALLEGATO "A"

RG. ES N° 55/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO UNICO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato ex colonico ad uso residenziale che si eleva per due piani fuori terra, con la parte abitativa disposta al piano primo e il piano terra destinato a servizi e portico. Il fabbricato annovera la sua presenza nelle tavole del catasto Gregoriano-Pontificio, ciò fa presumere che il fabbricato possa essere stato costruito negli ultimi anni del '800. L'area esterna a corte, con al centro il fabbricato, è presente anche un secondo corpo staccato destinato a servizio/ ripostiglio.

L'accesso avviene da via Ca' Venturelli verso un'area scoperta identificata con la pc. 9, sulla quale insiste il fabbricato con il pro servizio.

Il fabbricato ha mantenuto le originali caratteristiche di esecuzione, non è stato recentemente ristrutturato, mantenendo i caratteri tipologici e costruttivi tradizionali con una struttura a muratura di laterizio portante e solai in legno e tavelle, copertura a falde con coppi, esternamente non rifinito con muratura a vista parzialmente intonacata, il tutto in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato è provvisto di abitabilità e presenta delle difformità urbanistiche in parte sanabili ed in parte da ripristinare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di procedura esecutiva consistono in:

- intera proprietà, di un immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio **39** Particella **9** - cat. **A/4** – classe **5** - consistenza **12** vani;

- intera proprietà, di ente urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio **39** Particella **9** – cat. **Ente Urbano** – di mq **3372**.

- intera proprietà, di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio **39** Particella **99** – qualità **Seminativo Arborato** di classe **2** – di mq **213**.

CONFINI

La proprietà confina con proprietà del sig. (part. lle 648-122-676), dei sig.ri (part. 10) e con via Ca' Venturelli, salvo altri.

PROVENIENZA

* Con Atto di compravendita del 14/11/2003 Repertorio n.140943/46235 redatto dal Notaio, i signori vendevano a che acquista per la quota di 1/1, fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale e terreno agricolo connesso censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena e relativi terreni identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 39, particelle 9–99. Nell'atto di compravendita si fa riferimento ai patti ed alla servitù di attingimento acqua costituita con atto notaio di Forlì, volendo la parte acquirente subentrare nella posizione giuridica della parte alienante per i diritti ed obblighi che ne derivano.

Trascritto a Forlì il 12/12/2003 articolo 15.237.

* Con atto di compravendita del 14/10/1991 Repertorio n. 1613 redatto dal Notaio, i signori acquistano da, per la quota di ½ ciascuno, fabbricato ad uso civile abitazione con corte pertinenziale e terreno agricolo connesso censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena e relativi terreni identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 39, particelle 9-67–99-123. Nell'atto di compravendita si fa riferimento ai patti ed alla servitù di attingimento acqua costituita con atto notaio di Forlì.

Trascritto a Forlì il 21/10/1991 articolo 8482.

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile è soggetta a Tassa di Registro.

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena sono emersi i seguenti atti amministrativi.

- Fabbricato costruito in epoca anteriore al 1967, presumibilmente verso la fine del 1800;
- Concessione edilizia per n.237 del 11/06/1991 PGN.23309/1991 per "*cambio di destinazione d'uso senza opere di fabbricato da rurale a civile abitazione*";
- Autorizzazione di abitabilità – usabilità n.327 del 26/07/1991.

Difformità edilizie

In occasione del sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità rispetto all'ultimo elaborato allegato alla Concessione Edilizia n. 237 del 1991 ed in dettaglio:

Al piano terra:

- Realizzazione di parete in cartongesso, all'interno del vano servizi (ex stalla), delimitando una porzione dello stesso a corridoio. Chiusura parziale di finestra, con il montaggio di mattoni in laterizio posati a una testa, opera eseguita nella finestra presente nel vano servizi (ex ricovero attrezzi).

Al piano primo:

- Realizzazione di servizio igienico, ricavato da parte del disimpegno della zona notte tramite l'esecuzione di: parete divisoria, installazione di porta, elementi sanitari e rivestimenti.

Le modifiche al piano primo sono sanabili, è necessario presentare una Pratica in Sanatoria per abusi edilizi (spese tecniche per la sanatoria e la futura variazione catastale compreso di oblazione) stimato in € 5.000,00. Le modifiche al piano terra, consistenti nella realizzazione di parete in cartongesso all'interno del vano servizi (ex

stalla) e parziale chiusura di finestra esistente, devono essere ripristinate allo stato autorizzato, in quanto incongrue con lo schema tipologico del fabbricato e pertanto in conflitto con il principio di restauro o risanamento conservativo, indicato sulla scheda del fabbricato.

Costi complessivi per ripristini e sanatoria stimati in € 10.000,00 detratti dal valore commerciale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l'immobile pignorato. Dalla ricerca non sono stati accertati contratti di locazione e/o altro genere registrati per i beni immobiliari oggetto di procedura.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutato con la figlia e la compagna.

Valore locativo

Considerata la tipologia di immobile, le dimensioni interne, il contesto in cui è ricompreso si ritiene equo un canone di locazione annuo stimato in € 6.000,00.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- Valore dell'intera proprietà €

Il Perito Stimatore

Geom. Zanella Roberto