

# ALLEGATO "A"

RG. ES N° 87/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

## \* LOTTO SECONDO \*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Intera proprietà di un posto auto coperto, posto al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale plurifamiliare sito in località Villachiaviche in Via Sant'Agà n° 400.

Il fabbricato è stato costruito nel 2008, ha una struttura in cemento armato con tamponature in laterizio ed esternamente è tinteggiato.

Il posto auto è raggiungibile tramite una rampa di accesso comune che collega il piano seminterrato al piano terra con cancello automatizzato.

Non è delimitato da pareti ma solamente da due pilastri, ha una superficie di circa mq 13,00 e la pavimentazione è realizzata in gettata di cls.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena,  
al **Foglio 83, Particella 2285 sub. 49**, categoria C/6, di classe 1, consistenza mq 13,  
Rendita Catastale €49,01;

al Catasto Terreni del Comune di Cesena,

al **Foglio 83, Particella 2285**, Ente Urbano di mq. 2.285,

### CONFINI

L'immobile confina con la proprietà della signora ....., con altro bene della proprietà esecutata e con le parti comuni, salvo altri.

### PROVENIENZA DEL BENE

\*Con Atto di Compravendita del Notaio ..... del 28/11/2007 Rep. 158262/54727 i signori ..... vendevano alla Società ..... la piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 83 particella 295 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 7 e al Catasto Terreni al Foglio 83, Particelle 295 (Ente Urbano) e 1124 (Frutteto).

Trascritto a Forlì il 18/12/2007 Art. 14121.

\*Con Atto di Compravendita del Notaio ..... del 26/10/1992 Rep. 90585 i signori ..... acquistano da ..... la piena proprietà del terreno contraddistinto al Catasto Terreni del comune di Cesena al Foglio 83, particella n. 1124.

Trascritto a Forlì il 04/11/1992 Art. 8334.

\*Con Atto di Compravendita del Notaio ..... del 16/03/1976 Rep. 45651/13541 i signori ..... acquistano dai sig.ri ..... la piena proprietà del terreno contraddistinto al Catasto Terreni del comune di Cesena al Foglio 83, particelle nn. 294 e 295.

Trascritto a Forlì il 10/04/1976 Art. 2097.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto di procedura è soggetta a I.V.A e/o imposta di registro.

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

Dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena sono emersi i seguenti precedenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n° 22 del 18/02/2008 per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione previa demolizione dell'esistente in Via Sant'Agà, con varianti D.I.A. 1320 del 2008, D.I.A. 200 del 2009 e D.I.A. 1588 del 2010 e Fine Lavori Parziale n° 416 del 2010 e Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 222/CEAT/2012.

- Permesso di Costruire n° 231 del 26/10/2010 per la realizzazione di parcheggi pubblici.

- Denuncia di Inizio Attività n° 1099 del 12/07/2010, per la realizzazione di recinzione perimetrale.

### Difformità edilizie

In occasione del sopralluogo, non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato all'ultimo precedente edilizio depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di procedura era libero e nella disponibilità della società esecutata.

### Canone di locazione annuo

Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato, le dimensioni e il suo stato manutentivo il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 600,00 (€. 50,00 mensili).

### **STIMA DEL BENE**

**VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' PIGNORATA (alle condizioni accertate in occasione del sopralluogo e al netto delle detrazioni) = € 7.300,00**

Il Perito Stimatore

Canali p.a. Fabrizia