

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI

LOTTO B

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà, agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno, del bene ubicato nel Comune di Cesena (FC), località Calisese, via Calisese angolo via Cava.

Il bene consiste in un appezzamento di terreno agricolo costituito dalle particelle 131, 304, 305, 1166 e 1168 del fg. 198 di complessivi mq. 28.048 con accesso da via Cava e via Calisese.

L'appezzamento di terreno agricolo è coltivato a frutteto, per accedervi sono presenti un passo carraio in via Cava e un passo carraio in una strada vicinale raggiungibile da via Calisese. Il passo carraio dalla strada vicinale è delimitato da un cancello in ferro zincato e doghe verticali in legno ad un'anta. Nell'appezzamento di terreno agricolo è presente anche un piccolo laghetto artificiale per la raccolta dell'acqua piovana per l'irrigazione del terreno.

Si precisa che nel terreno agricolo sono presenti delle tubazioni per la fornitura di gas ed energia elettrica al fabbricato ad uso abitativo non oggetto di pignoramento immobiliare, posto in confine con il terreno agricolo e che una piccola parte di terreno agricolo, coltivato ad uliveto, parte della particella 1166, è di fatto asservita, senza alcun titolo, alla corte del fabbricato ad uso abitativo in confine.

Le tubazioni attraversano parte del terreno agricolo fino al piccolo laghetto per alimentare la pompa d'irrigazione del frutteto, per poi proseguire fra due filari fino a raggiungere il confine di proprietà e l'area di terreno agricolo inserita, senza alcun titolo, nella corte del fabbricato ad uso abitativo è stata recintata sia sul fronte strada che a fronte dei terreni agricoli.

La **superficie complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 28.048,00**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto B** è distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena con i seguenti dati censuari:

Catasto Terreni

-Foglio 198 - particella 131 – Qualità Frutteto Classe 2ª - Superficie mq. 2.303

R.G. ESEC.
N. 150/20

ALLEGATO

"A"

– Redditi: domenicale € 64,23, agrario € 24,98.

-Foglio 198 - particella 304 – Qualità Frutteto Classe 2a - Superficie mq. 5.595 – Redditi: domenicale € 156,04, agrario € 60,68.

-Foglio 198 - particella 305 – Qualità Frutteto Classe 2a - Superficie mq. 3.000 – Redditi: domenicale € 83,67, agrario € 32,54.

-Foglio 198 - particella 1166 – Qualità Frutteto Classe 2a - Superficie mq. 16.580 – Redditi: domenicale € 462,39, agrario € 179,82.

-Foglio 198 - particella 1168 – Qualità Frutteto Classe 2a - Superficie mq. 570 – Redditi: domenicale € 15,90, agrario € 6,18.

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

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni oggetto di perizia identificati con il *Lotto B* sono nella disponibilità degli esecutati.

CONFINI

Al Catasto Terreni del Comune di Cesena l'appezzamento di terreno agricolo è distinto al Foglio 198 con le particelle 131, 304, 305, 1166, 1168. L'appezzamento di terreno agricolo di mq. 28.048 in oggetto confina con le particelle 140, 302, 303, 309, 1010, 1215, 1234, con via Cava e con via Calisese, salvo altri.

PERTINENZA

I beni pignorati relativi al *Lotto B* risultano in piena proprietà agli esecutati ... omissis ..., **per la quota di 1/2 ciascuno.**

PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza dei beni pignorati relativi al *Lotto B* risulta essere il seguente:

- **Atto Notaio Dott. Paolo Giunchi, Notaio in Cesena, del 18/06/1987 Repertorio 48688, trascritto a Forlì il 15/07/1987 all'art. 4546**, in cui ... omissis ... acquistavano la quota di 1/2 ciascuno, dei beni oggetto di pignoramento (all'epoca identificati al Foglio 198 part. 52, 131 e 229 di

complessivi mq. 30.901), situati in Comune di Cesena (FC), località Calisese, via Calisese, ... omissis ...

Le parti facevano espresso riferimento alla servitù di passaggio costituita al paragrafo II e al n. 1, lettera "A" dell'atto a rogito stesso notaio in data 18 settembre 1986, rep. 42454, trascritto a Forlì in data 08/10/1986, art. 6096, volendo la parte acquirente subentrare nella posizione giuridica dell'alienante per i diritti ed obblighi che ne derivano.

Successivamente:

- con variazione d'ufficio n. 907536.1/1991 (in atti dal 22/08/1993), il mappale 52 di mq. 8.595 si frazionava originando i mappali 304 di mq. 5.595 e 305 di mq. 3.000. Il mappale 229 di mq. 18.018 si frazionava originando i mappali 306 di mq. 17.058 e 307 di mq. 960.
- con frazionamento del 16/09/1994 n. 3887.5/1994, il mappale 306 di mq. 17.058 si frazionava originando, fra l'altro, il mappale 1009 di mq. 16.918.
- con frazionamento del 16/09/1994 n. 3887.6/1994 il mappale 307 di mq. 960 si frazionava originando, fra l'altro, il mappale 1011 di mq. 944.
- con espropriazione per pubblica utilità Pubblico Ufficiale G. Teodorani venivano espropriate, agli esecutati, dal Comune di Cesena, le particelle 1010 e 1012 di mq. complessivi 156.
- con tipo mappale del 09/12/2010 n. 217602.1-2/2010, il mappale 1009 di mq. 16.918 si frazionava originando i mappali 1166 di mq. 16.580 e 1167 ente urbano di mq. 338. Il mappale 1011 di mq. 944 si frazionava originando i mappali 1168 di mq. 570 e 1169 ente urbano di mq. 374. Il mappale 1169 di mq. 374 veniva soppresso e fuso nel mappale 1167 di mq. 338 che si ricaricava come mappale 1167 ente urbano di mq. 712.
- con costituzione del 10/12/2010 n. 2390.1/2010, si costituiva il mappale 1167 e veniva censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori relativo al *Lotto A*.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

STIMA DEL BENE

Il valore di stima finale dei beni, di cui al *Lotto B*, valutato a corpo e non a misura, operata la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, risulta essere complessivamente pari ad **€ 100.900,00** (dicansi euro **centomilanovecento/00**).

L'Esperto Stimatore
(ing. Andrea Tomidei)

Forlì, 01/06/2022.

