

## ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 233/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

ROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

**\* LOTTO UNICO \***

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

Appartamento con deposito e autorimessa ubicati in Cesena via Piombino ai nn. 23 e 32, adiacente al centro storico del paese.

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale, di con locale deposito e una autorimessa posti al piano terra in fabbricato staccato edificato sulla area cortilizia comune

L'accesso all'unità abitativa avviene dalle scale condominiale con ingresso sul retro del fabbricato condominiale. Internamente si compone di un disimpegno/ingresso della superficie di circa mq. 7,50, sul quale si aprono tutte le porte dei vari locali, la zona pranzo/soggiorno è di circa mq. 41,30, a sua volta comunicante con una cucina di circa mq. 6,70. Sempre dall'ingresso/disimpegno si raggiunge anche la zona notte costituita da due camere da letto, rispettivamente di circa mq. 16,73 e mq. 16,69 oltre ad un bagno di circa mq. 6,14 ubicato fra le due camere da letto.

L'appartamento dispone di due balconi e una veranda, un balcone è accessibile da una delle due camere da letto ed ha una superficie di circa mq. 4,40 il secondo balcone, accessibile dalla cucina e dal pranzo/soggiorno, ha una superficie di circa mq. 7,75. Dal soggiorno si accede al balcone verandato con struttura in metallo e vetri. L'appartamento ha un pavimento con mattonelle di graniglia, le pareti sono

intonacate e tinteggiate. In alcune camere è presente un controsoffitto in pannelli di polistirolo. Gli infissi sono in legno verniciato completi di vetri doppi e avvolgibili in plastica colorata. L'angolo cottura ed il bagno hanno pareti intonacate rivestite in materiale ceramicato, quest'ultimo è completo di vasi, lavabo e vasca. Nella zona giorno è installato uno split ed presente un piccolo camino a legna.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da una caldaia a gas metano collocata sul balcone, collegata a termosifoni in ferro. L'impianto idrico è unico con l'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato condominiale, di altra proprietà.

A servizio dell'appartamento c'è un vano deposito posto in una parte di un fabbricato in corpo staccato posto sul retro del condominio a confine con la proprietà adiacente. Trattasi di un unico vano che si eleva per un piano fuori terra per una superficie di circa mq. 32,86 con una altezza media di mt. 2,38 e dispone di una porzione di area esclusiva. La struttura e il tetto sono in pannelli coibentati, il pavimento è in piastrelle di gres ceramicato e l'unica apertura è quella di accesso al locale, realizzata in pannello coibentato scorrevole. Al locale deposito è abbinata una porzione di area cortilizia esclusiva di circa mq. 38,00, interamente pavimentata con gettata in cls. Sull'area comune è presente pozzetto caditoia per la raccolta delle acque piovane.

All'appartamento è abbinata una autorimessa posta sul fabbricato in corpo staccato, situato sul retro del condominio. Si sviluppa in un unico vano per un piano fuori terra con una superficie di circa mq. 16,80; ha una struttura in muratura e la copertura è costituita da un solaio in opera con laterizio e calcestruzzo. Il pavimento è in gettata in cemento. Il portone di accesso è in pannelli coibentati con apertura a basculante e pedonale.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena

al **Foglio 122**,

**Particella 1005 sub. 16** categoria A/3, di classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 433,82; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

**Particella 1005 sub. 14** categoria C/2 di classe 3, consistenza 29 mq., Rendita Catastale €. 100,35;

**Particella 1005 sub. 12** categoria C/6, di classe 3, consistenza 16 mq., Rendita Catastale €. 82,63;

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., sulle parti comuni dell'edificio, fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 122 Particella 1005, Ente Urbano di mq. 467.

### **CONFINI**

L'immobile confina con la proprietà dei sigg. ...., la proprietà della sig.ra ....., con le parti comuni, salvo altri.

### **PERTINENZA**

Intera proprietà, per la quota di 1/1 ciascuno in capo all'esecutata.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

\*Con Denuncia di Successione ex lege in morte del sig. .... del 15/12/2014 Rep. 1460/9990/14 l'esecutata per effetto di atto della rinuncia all'eredità da parte del figlio Fellini Federico ereditava la piena proprietà di un appartamento al Piano Primo con un deposito e una autorimessa al Piano Terra di un fabbricato condominiale siti in Comune di Cesena, via Piombino n. 23/32 int. 1, identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune Cesena al Foglio 122 Particella 1005 Sub. 16 cat. A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, Sub. 14 cat. C/2 di classe 3 di mq. 29 e Sub. 12 cat. C/6 di classe 3 di mq. 16.

Trascritto a Forlì il 03/02/2015 Art. 1119.

\*Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in favore della  
esecutata contro il de cuius sig. ....

Trascritto a Forlì il 11/03/2014 Art. 2273.

### **REGIME FISCALE**

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

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

- Concessione Edilizia n. 4766 del 1963 per la costruzione di un fabbricato ad uso  
abitazione, a tre piani, in località S. Mauro in Valle, in una nuova strada di  
lottizzazione; rilasciata ai sigg. ....; con comunicazione di Fine Lavori  
in data 27/04/1964 pgn 7577 del 30/04/1964 e con verbale del vigile sanitario del  
11/12/1964 si rilascia l'Abitabilità n. 279/1963 del 12/12/1964 Pgn 7577/1964.

- Licenza Ediliza n. 373 del 1968 pgn 7597 del 20/04/1968 per la costruzione di un  
fabbricato di servizio in località S.Mauro in Valle, in una nuova strada di  
lottizzazione rilasciato ai sigg. ...., con comunicazione di Fine  
Lavori in data 07/02/1969 n.° 2188 e sopralluogo del vigile sanitario in data  
03/06/1970 viene rilasciata l'Abitabilità n. 404 in data 05/10/1970.

- Concessione in Sanatoria n. 11384 del 17/01/1990 presentata dai sigg. ....,  
..... relativa a costruzione di un locale di servizio, cambio di  
destinazione d'uso da servizio a cucina e modifiche prospetti.

- D.I.A -denuncia di inizio attività n. 29454 del 14/09/1999 presentata dal sig.  
..... relativa a sostituzione della copertura in eternit nel vano adibito a  
ripostiglio, con pannelli prefabbricati coibentati, completa di

- *Comunicazione di Fine Lavori* n. 37616 del 17/11/1999.

- D.I.A -denuncia di inizio attività n. 38348 del 23/11/1999 presentata dal sig.  
..... relativa a sostituzione delle pareti di tamponamento nel vano adibito  
a ripostiglio, con pannelli prefabbricati coibentati, completa di

- *Comunicazione di Fine Lavori* n. 3048 del 27/01/2000.

### DIFFORMITA' RILEVATE

In occasione del sopralluogo, rispetto all'elaborato grafico depositato in Comune di Cesena con la Licenza Edilizia n. 4766 del 1963, state accertate delle difformità sull'unità abitativa:

- sono state demolite le pareti divisorie fra i locali pranzo, retro e letto creando un unico ambiente, pranzo /soggiorno;
- dall'ingresso/disimpegno è stato ricavato una cucina, un ingresso e un disimpegno per la zona notte;
- la cucina è collegata alla sala da pranzo con due aperture (una porta e una finestra-passavivande);
- Il balcone con accesso dal soggiorno è stato verandato con installazione di elementi in metallo completi di vetri.

Per tali difformità si ritiene possibile procedere con una pratica in sanatoria che deve prevedere anche la sanatoria sismica laddove è necessaria o, in alternativa, con il ripristino.

\*Si intendono escluse dalle dette sanatorie, tutte quelle opere che risultassero avere valenza strutturale, eseguite non in conformità con la normativa sismica vigente all'epoca della realizzazione delle opere.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita ricerca al fine di accertare a nome dell'esecutato l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione e/o altro genere riguardanti i beni oggetto di stima.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso e nella disponibilità dell'esecutata e del figlio maggiorenne

Considerata la tipologia del bene, il contesto edilizio in cui è ricompreso, lo stato manutentivo, si ritiene congruo un canone di affitto annuo di €. 8.400,00 annui (€. 700,00 mensili).

**STIMA DEL BENE**

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

Valore complessivo della proprietà (appartamento + cantina + autorimessa): ..... €.

**Valore della quota di 1/1 di proprietà in capo all'esecutata..... €.**

Il Perito Stimatore

Canali p.a. Fabrizia