

ALLEGATO "A"

RG. ES N° 56/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO UNICO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare in corso di costruzione facente parte di un fabbricato storico la cui prima costruzione risale alla fine del 1800 con struttura in muratura portante in pietra, solai in legno e copertura in cotto, di complessivi mq commerciali 193,00.

Durante la fase dei lavori di ristrutturazione e consolidamento sismico del 2005 è stato suddiviso in quattro unità immobiliari da cielo a terra, ciascuna delle quali con scala interna, di cui tre in capo ad altre proprietà.

Il bene si sviluppa su 3 livelli, ha accesso indipendente e gode dei proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune.

Al momento l'unità si trova priva di qualsiasi impianto, di pavimenti e rivestimenti e gli infissi presenti risalgono all'epoca di costruzione originaria. Le pareti sono in muratura in pietra a faccia vista.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in:

- Fabbricato in corso di costruzione che si sviluppa su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Bagno di Romagna, Località Paganico – Casa, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio **94**, Particella **70**, subalterno **2**, Categoria **F/3**.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva gode dei proporzionali diritti di comproprietà, in ragione di 250/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, tra cui in particolare, l'area coperta dal fabbricato e quella scoperta circostante, distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94 con la particella 70, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 630.

CONFINI

La proprietà confina con proprietà del sig., e (part.lla 70 sub. 3), con le parti comuni, con la proprietà dei sigg.ri,,,,(part. 83), salvo altri.

PROVENIENZA

* Con atto di divisione del Notaio del 15/11/2007 Rep. 16377/6771 il sigg.ri per la quota di 14/27, per la quota di 7/27 e per la quota di 6/27, acquisiscono i diritti di proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70, sub. 2.

Trascritto a Forlì il 22/11/2007 Art. 13138.

* In forza di Certificato di Denuncia di Successione di deceduto il 04/10/2004 presentata in data 06/10/2005 con n. 74/737 la quota di proprietà di 1/2 del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70 (Fabbricato Rurale) passa al coniuge (per la quota di 1/6 di proprietà) e ai figli (per la quota di 2/18 di proprietà), (per la quota di 2/18 di proprietà) e (per la quota di 2/18 di proprietà).

Trascritto a Forlì il 24/10/2005 Art. 12039.

* In forza di Certificato di Denuncia di Successione deceduto il 01/02/2004 presentata in data 28/12/2004 con n. 22/730 a quota di proprietà di 1/3 del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70 passa a (per la quota di 1/6 di proprietà), (per la quota

di 1/18 di proprietà), (per la quota di 1/18 di proprietà) e (per la quota di 1/18 di proprietà).

Trascritto a Forlì il 27/01/2005 Art. 1077.

* In forza di Certificato di Denuncia di Successione di deceduto il 29/09/2003 presentata in data 26/04/2004 con n. 66/724 la quota di proprietà di 1/3 del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70 passa al coniuge (per la quota di 1/9 di proprietà) ed ai figli(per la quota di 2/27 di proprietà), (per la quota di 2/27 di proprietà) e (per la quota di 2/27 di proprietà).

Trascritto a Forlì il 17/05/2004 Art. 5915.

* In forza di Certificato di Denuncia di Successione di deceduto il 09/05/1994 presentata in data 27/07/1995 con n. 49/610 la quota di proprietà di 1/4 del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70 passa a, e che diventano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

Trascritto a Forlì il 22/11/1995 Art. 9852.

* Con atto di Compravendita del Notaio del 03/08/1984 rep. 5119/1681, le signore vendono ai sigg.ri, che acquistano in parti uguali tra loro i diritti di proprietà di un fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70.

Trascritto a Forlì il 30/08/1984 Art. 9582/6916.

REGIME FISCALE

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

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

Il bene oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato la cui prima costruzione risale alla fine del 1800.

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

- Pratica n° 20 a seguito del terremoto del 2003 per interventi di ripristino in condizioni di sicurezza e miglioramento sismico (Ordinanza del PCM n° 3292/2003 relativa a interventi urgenti diretti a fronteggiare i danni conseguenti alla crisi sismica del 26/01/2003);

- Permesso di Costruire n° 231 del 2005 per Riparazione dei danni sismici in fabbricato adibito a civile abitazione in Loc. Casa – Paganico con Fine Lavori Parziale prot. 14380 del 10/08/2010;

I sig.ri hanno rinunciato al ritiro della volturazione parziale del Permesso di Costruire n° 231/2005.

Difformità edilizie

In occasione del sopralluogo non sono state accertate difformità rispetto all'ultimo elaborato depositato in Comune, restano comunque da completare tutte le opere e di conseguenza le relative pratiche amministrative per la conclusione dei lavori ed il rilascio dell'abitabilità (SCIA per il completamento delle opere con successiva SCCEA al termine dei lavori, Richiesta di nuova Autorizzazione allo scarico previo completamento dell'impianto fognario, Aggiornamento Catastale, Dichiarazione di Conformità degli impianti).

Non vengono prese in esame le spese per le opere edili, che saranno a carico dell'acquirente, in quanto la valutazione dell'immobile si riferisce allo stato grezzo, ad eccezione delle spese tecniche amministrative che invece verranno detratte dal valore dell'immobile.

Non è altresì possibile, ad oggi, fare una stima precisa del Costo di Costruzione (QCC – che può variare ogni sei mesi in caso di modifica dei valori OMI) e degli oneri di urbanizzazione. Per una corretta informazione si indica un importo di (QCC + Oneri)

circa € 1.500,00, che saranno a carico dell'acquirente, con la sola eccezione dei costi per le pratiche tecniche – amministrative.

Si ritiene comunque di quantificare i costi per le pratiche tecniche amministrative, pari a €10.000,00, che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

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 disabitato in quanto in corso di costruzione.

Valore locativo

Il Valore locativo non è stimabile in quanto il fabbricato si trova allo stato grezzo e quindi non è fruibile.

STIMA DEL BENE

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

- **Valore dell'intera proprietà €**
- **Valore della proprietà in capo a pari a 14/27 €.....**
- **Valore della proprietà in capo a pari a 7/27 €.....**
- **Valore della proprietà in capo a pari a 6/27 €.....**

Il Perito Stimatore

Geom. Zanella Roberto