

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI

LOTTO A

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 chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori che si sviluppa esclusivamente al piano terra, con un'ampia corte esclusiva. Gli accessi al chiosco, sia pedonale, che carraio, sono ubicati in via Cava. Il chiosco per rivendita fiori si trova nei pressi del cimitero e della parrocchia di Calisese.

L'accesso carraio da via Cava è costituito da un ponticello in calcestruzzo armato pavimentato in asfalto delimitato da cancello in ferro zincato ad un'anta scorrevole; l'accesso pedonale, sempre da via Cava, è costituito da una piccola scala in calcestruzzo armato, con pavimentazione in parte asfaltata ed in parte in mattonelle di ghiaia lavata e delimitato da un cancello in ferro zincato ad un'anta.

A perimetrazione della corte del chiosco non è presente alcuna recinzione, ma è divisa da via Calisese e da via Cava da un fosso con altezze variabili, mentre in confine con il terreno agricolo a monte è stato realizzato un muretto con blocchi prefabbricati in calcestruzzo di altezza pari a circa cm 50.

Il **chiosco** con annesso ombraio per rivendita fiori è composto da un vano ad uso vendita, da un vano ad uso disimpegno e da un vano ad uso bagno; l'altezza dei vani è pari a circa ml 3,00 sotto assito. Sul fronte e sul retro del chiosco sono presenti due pergolati ad uso ombraio con altezza pari a circa ml 2,30 sotto trave.

L'impianto elettrico è esterno con canaline in pvc, il salvavita è posizionato nel vano ad uso vendita, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito esclusivamente da un condizionatore marca EMMETI ubicato nel vano ad uso vendita, mentre nel vano ad uso bagno, per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico marca BRAUN da 80 lt. Si precisa che la proprietà ha comunicato che il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori non è

R.G. ESEC.
N. 150/20

ALLEGATO

"A"

attualmente allacciato alle utenze luce, gas e acqua. Nella corte, interrato, è presente un serbatoio di gas metano.

Il w.c. ed il lavandino del vano ad uso bagno sono in ceramica bianca.

Il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori è stato realizzato nel 2010 e risulta in sufficiente stato di conservazione.

La **superficie commerciale complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 47,00** comprensiva della corte esclusiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

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

Catasto Fabbricati

-Foglio 198 - particella 1167 - Categoria C/1 Classe 6^a - Consistenza mq 24 - Rendita € 831,70 – Via Cava s.n.c. - Piano T.

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena al **Foglio 198 Particella 1167 di mq. 712** - Ente Urbano.

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

E' stata eseguita una ricerca telematica all'ufficio tecnico del Comune di Cesena, per reperire gli atti abilitativi relativi al chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori e si riferisce quanto segue.

Il chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di costruire n.15 del 19/03/2009 P.G. 15678/2006** per installazione di chiosco con annesso ombraio per rivendita fiori con successivo rilascio di **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 50 del 08/03/2011 P.G. 71181/2010;**

Rispetto all'elaborato grafico allegato agli atti abilitativi vi sono alcune lievi difformità in alcune quote interne, tali difformità a parere dell'E.S. sono riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi del comma 1-bis dell'art. 19-bis della Legge Regionale 23 del 2004.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Cesena, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene oggetto di perizia identificato con il *Lotto A* è nella disponibilità degli esecutati.

CONFINI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena il chiosco è distinto al Foglio 198 con la particella 1167. Il terreno su cui insiste il chiosco in oggetto confina con le particelle 1166, 1168, 1010, 1012, con via Cava e con via Calisese, salvo altri.

PERTINENZA

Il bene pignorato relativo al *Lotto A* risulta in piena proprietà agli esecutati ... omissis ..., **per la quota di 1/2 ciascuno.**

PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza del bene pignorato relativo al *Lotto A* 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 del bene, di cui al *Lotto A*, 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 € 42.300,00 (dicansi euro **quarantaduemilatrecento/00**).

L'Esperto Stimatore

(ing. Andrea Tomidei)



Forlì, 25/02/2022.