

ALLEGATO "A"

RG. ES N° 171/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO UNICO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Intera proprietà di unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale che si eleva per due piani fuori terra composto da due abitazioni, con la parte abitativa disposta al piano primo e il piano terra destinato ad ingresso su vano scala.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967, ha una struttura mista, con solai in latero cemento e copertura a quattro falde con canali di gronda e pluviali in rame.

L'area cortilizia è recintata sul fronte strada con due ingressi, uno pedonale, in prossimità del civico n° 5700, ed uno carrabile.

L'area è prevalentemente adibita a giardino, attualmente in stato di semi-abbandono, con sottofondo in ghiaia nella parte carrabile. Sull'area comune di pertinenza è presente anche un altro fabbricato in corpo staccato non oggetto di esecuzione immobiliare in capo ad altra proprietà.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dal portico al piano terra (civico n. 5710) con un portoncino in legno, che immette direttamente nell'ingresso e nel vano scala di distribuzione al piano, comprendente anche un piccolo ripostiglio.

L'abitazione è composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e due bagni ed ha una superficie commerciale di circa mq 136.

La pavimentazione è piastrelle di ceramica per la zona giorno e bagni ed in marmette nelle camere da letto, le porte interne sono in legno tamburato bianco, mentre gli infissi, sono in legno semplice verniciato e tripartiti con vetri doppi, completi di tapparelle in pvc, nella zona giorno sono presenti infissi in stile “inglese”.

Al piano terra è presente una forte risalita di umidità che, in alcuni punti, ha causato distacco dell’intonaco e della tinteggiatura.

In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali, con classe energetica “G”, che necessita di opere di manutenzione straordinaria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà di unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato attualmente costituito da due unità immobiliari, il tutto sito in Comune di Cesena, Via Melona n. 5710, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena, al **Foglio 50,**

- **Particella 180, subalterno 2**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 6 vani e Rendita Catastale €. 604,25;

insistente su corte di pertinenza censita al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 50, Particella 180** di qualità Ente Urbano di mq 5249 (catastali).

CONFINI

La proprietà confina con le parti comuni del condominio, salvo altri.

PROVENIENZA

* In virtù di Atto a rogito Notaio di Cesena del 23/06/1988 Repertorio n. 56691, l’area sulla quale è stato edificato il fabbricato censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 50 particelle 1 e 63 di rispettivi mq 12972 e mq 736, i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1, passano da, che si riserva i diritti di usufrutto, a

Trascritto a Forlì il 20/07/1988 articolo 5632.

* Atto di compravendita del 01/08/2000 Repertorio n.122658/39294 redatto dal Notaio di Cesena, passa ad i diritti di nuda

proprietà per la quota di 1/1, relativi ad abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 50, particella 50 subalterno 2 e subalterno 3 (corte comune).

Trascritto a Forlì il 05/08/2000 articolo 7436.

* è deceduto in data 07/02/2011 con riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

REGIME FISCALE

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

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

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 per cui, essendo un ex fabbricato colonico, non è presente il titolo abitativo di prima costruzione.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia n° 770 del 1966, per l'ampliamento di un fabbricato colonico in loc. Calabrina;
- Certificato di Abitabilità n° 170 del 16/04/1969;
- Concessione in Sanatoria n° 325 del 1996, per la costruzione di una attrezzatura agricola, tamponamento del portico del fabbricato colonico per ricavare un vano ad uso disimpegno, modifiche interne ed esterne alle aperture del fabbricato principale ad uso residenza colonica;
- Concessione Edilizia n° 562 del 1996, per costruzione di servizi agricoli e abitativi sul retro con demolizione di servizi esistenti e costruzione di portico in ampliamento.

Difformità edilizie

In occasione del sopralluogo, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non sono state accertate difformità rispetto all'ultimo elaborato allegato alla Concessione Edilizia n. 562 del 1996 né difformità tali da incidere sulla rendita catastale.

E' presente nel vano cucina un camino d'arredo non rappresentato nell'elaborato grafico.

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 è stata accertata la presenza di un contratto di locazione Abitativa agevolata registrato per i beni immobiliari oggetto di procedura.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutato con la moglie e i due figli, di cui uno minorenne.

Valore locativo

Considerata la tipologia di immobile, le dimensioni interne, il contesto in cui è ricompreso si ritiene equo un canone di locazione annuo stimato in €. 6.840,00.

STIMA DEL BENE

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

- **Valore Complessivo Lotto** **€. 150.462,01**

Il Perito Stimatore

Geom. Zanella Roberto