

**N. 231/2019 R.G. ES. IMM.**

**ALLEGATO "A"**

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

**LOTTO 1**

**DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Trattasi di fabbricato indipendente con corte esclusiva composto da una unità immobiliare con destinazione d'uso a locale di ristorazione con pratica amministrativa ancora in corso. E' inoltre oggetto della esecuzione un lotto di terreno limitrofo al predetto fabbricato attualmente incolto, entrambi ubicati nel Comune di Cesena (FC), località San Giorgio in via Pisignano n. 1671.

Il Fabbricato è indipendente con corte esclusiva e piccola porzione di terreno adiacente, composto da una unità immobiliare con possibilità di destinazione a locale di ristorazione, con pratica amministrativa di cambio d'uso ancora in corso, ubicato nel Comune di Cesena (FC), località San Giorgio in via Pisignano n. 1671.

Il fabbricato è composto al piano terra di ampia sala ristorante nella parte prospiciente la via Pisignano, mentre verso il retro sono posti la cucina che accede agli adiacenti locali di servizio quali dispensa e bagno di servizio.

Dalla sala ristorante si accede a due w.c. con ampio disimpegno con lavabi. Uno dei w.c. è adeguato per portatori di disabilità.

La pavimentazione dei locali è in grés porcellanato. I locali di servizio hanno rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono in alluminio verniciato con vetri camera. I locali sono provvisti di sanitari e di impiantistica ed i lavori risultano ultimati, con parti intonacate e tinteggiate. Per l'attività necessità solo di attrezzature tecniche e suppellettili oltre la chiusura della pratica edilizio/amministrativa.



Dal retro del fabbricato si accede, tramite una scala esterna in ferro al sottotetto che per le sue altezze inferiori ai minimi funzionali può essere adibito a mero sgombrarobe.

All'esterno il fabbricato è contornato da un'ampia pavimentazione in grés e nel lato a sud vi è un portico con struttura in legno, poggiante su pilastratura in cemento e copertura in tegole sovrastante pannellatura di fotovoltaico.

Nella zona esterna del fabbricato, nel progetto, è previsto un pergolato ma al momento del sopralluogo non era ancora stato realizzato, anche se si possono notare le predisposizioni di staffe per l'ancoraggio a terra e sostegno in legno per l'appoggio al fabbricato.

Oltre la pavimentazione in grés, vi sono dei percorsi realizzati in betonelle che delimitano i percorsi pedonali e carrabili del fabbricato in funzione anche della fruizione di posti auto nella corte e di futuro collegamento con porzione di terreno adiacente (indentificata con la p.lla 702) nel quale è prevista realizzazione di parcheggio, come verificato attraverso pratiche comunale depositate presso il Comune di Cesena, ma attualmente non ancora realizzato.

Lo stato di conservazione è da ritenersi buono in particolar modo all'interno, anche se si incominciano a notare particolari di inizio di degrado nella parte lignea del portico e delle fessurazioni della pavimentazione esterna con presenza di erbe spontanee.

Le condizioni d'uso sono da considerarsi buone.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **Catasto Fabbricati**

Comune: Cesena

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
64	677		C/2	6	110 mq	233 mq	€ 613,55

### **Catasto Terreni**



Comune: Cesena

Fgl.	P.lla	qualità	Cl	Consist.	R.D.	R.A.
64	702	frutteto	6	400 mq	€ 6,68	€ 3,62

### **PERTINENZA**

Intera proprietà.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Atto di compravendita e successiva denuncia di successione registrati e trascritti; gli esecutati hanno acquisito l'intera proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

### **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta ad imposta di registro.

### **CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.**

L'immobile **risulta non conforme**. Come anticipato nel precedente punto 13.1.

Dal raffronto con gli elaborati planimetrici dell'ultimo titolo abilitativo con lo stato dei luoghi non si sono riscontrate rilevanzze, salvo la mancata realizzazione del parcheggio ed il pergolato, ma essendo le pratiche edilizie ancora aperte non determinano una difformità grafica, ma è da evidenziare la mancata chiusura delle pratiche amministrative.

L'immobile, **risulta rispondente** agli elaborati collegati ai predetti atti amministrativi, ma necessita di richiesta di agibilità per il fabbricato ad uso piccolo ristorante e la comunicazione di chiusura lavori per la recinzione.

Il cambio d'uso da deposito agricolo a piccola ristorazione, non essendo concluso iter amministrativo e tantomeno insediata l'attività, **non è più concedibile in riferimento alle normative del recente P.U.G. del Comune di Cesena.**

Relativamente al P.C. per la realizzazione del piccolo parcheggio è necessario



rivedere il procedimento amministrativo in toto in quanto non risultano eseguiti lavorazioni, ed essendo il P.C. datato (2013) occorre verificare la conformità in salvaguardia alle normative di PUG divenuto efficace nel 2023 per il Comune di Cesena.

Per quanto sopra esposto si ritiene non conforme per la mancata richiesta di agibilità relativa alla D.I.A. di cambio d'uso rimanendo tutt'ora efficace l'agibilità relativa al proservizio che però è stato modificato.

Determinare un costo necessario per la chiusura degli iter amministrativi non è semplice poiché suscettibile a molteplici variabili, ma ipotizzando che il compratore dovrà sobbarcarsi gli oneri per il reperimento della documentazione necessaria alla chiusura della pratica, nonché l'onere di nomina di un tecnico che ne asseveri la conformità, si può ipotizzare un costo necessario pari ad € 12.000,00.

Dopo quanto specificato si ritiene l'immobile non regolare dal punto di vista edilizio.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

**L'immobile è libero con atto di locazione ventennale con decorrenza dal 06/2018.**

### **STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, si quantifica in complessivi € 55.080,00 (dicansi Euro cinquantacinquemilaottanta/00), comprensivi della riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Forlì, 17/07/2024

Il tecnico incaricato

Arch. Umberto Lizza

Allegati:

- Documentazione fotografica



- Planimetria catastale

