

ALLEGATO "A"

RG. ES N° 87/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO PRIMO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Intera proprietà di un posto auto coperto, posto al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale plurifamiliare sito in località Villachiaviche in Via Sant'Agà n° 400.

Il fabbricato è stato costruito nel 2008, ha una struttura in cemento armato con tamponature in laterizio ed esternamente è tinteggiato.

Il posto auto è raggiungibile tramite una rampa di accesso comune che collega il piano seminterrato al piano terra con cancello automatizzato.

Lo stallo ha una superficie di circa mq 13,00 e presenta una pavimentazione realizzata in gettata di calcestruzzo. L'altezza di tutto il piano interrato è pari a mt 2,40.

Il posto auto si trova al di sotto di una grata in metallo che consente il passaggio delle acque meteoriche per cui sia la pavimentazione, sia le pareti e l'intonaco nell'intradosso del solaio presentano degli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni.

Sono presenti una bocca di lupo con un infisso in metallo privo di vetro ed una pileta al centro del vano per la raccolta delle acque.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena,

al **Foglio 83, Particella 2285 sub. 28**, categoria C/6, di classe 1, consistenza mq 13, Rendita Catastale €.49,01;

al Catasto Terreni del Comune di Cesena,

al **Foglio 83, Particella 2285**, Ente Urbano di mq. 2.285,

CONFINI

L'immobile confina con la proprietà del signor e con le parti comuni, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

*Con atto di Compravendita del Notaio del 28/11/2007 Rep. 158262/54727 i signori vendevano alla Società la piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 83 particella 295 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 7 e al Catasto Terreni al Foglio 83, Particelle 295 (Ente Urbano) e 1124 (Frutteto).

Trascritto a Forlì il 18/12/2007 Art. 14121.

*Con Atto di Compravendita del Notaio del 26/10/1992 Rep. 90585 i signori acquistano da la piena proprietà del terreno contraddistinto al Catasto Terreni del comune di Cesena al Foglio 83, particella n. 1124.

Trascritto a Forlì il 04/11/1992 Art. 8334.

*Con Atto di Compravendita del Notaio del 16/03/1976 Rep. 45651/13541 i signori acquistano dai sig.ri la piena proprietà del terreno contraddistinto al Catasto Terreni del comune di Cesena al Foglio 83, particelle nn. 294 e 295.

Trascritto a Forlì il 10/04/1976 Art. 2097.

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto di procedura è soggetta a I.V.A e/o imposta di registro.

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

Dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena sono emersi i seguenti precedenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n° 22 del 18/02/2008 per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione previa demolizione dell'esistente in Via Sant'Agà, con varianti D.I.A. 1320 del 2008, D.I.A. 200 del 2009 e D.I.A. 1588 del 2010 e Fine Lavori Parziale n° 416 del 2010 e Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 222/CEAT/2012.

- Permesso di Costruire n° 231 del 26/10/2010 per la realizzazione di parcheggi pubblici.

- Denuncia di Inizio Attività n° 1099 del 12/07/2010, per la realizzazione di recinzione perimetrale.

Difformità edilizie

In occasione del sopralluogo, non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato all'ultimo precedente edilizio depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesena.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di procedura era libero e nella disponibilità della società esecutata.

Canone di locazione annuo

Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato, le dimensioni e il suo stato manutentivo il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 360,00 (€. 30,00 mensili).

STIMA DEL BENE

VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' PIGNORATA (alle condizioni accertate in occasione del sopralluogo e al netto delle detrazioni) = € 3.900,00

Il Perito Stimatore
Canali p.a. Fabrizia