

# ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 43/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

**\* LOTTO UNICO \***

\*\*\*\*\*

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento con sottotetto e autorimessa di pertinenza, facente parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Pioppa Est , sito in Comune di Cesena, loc. Pioppa Via Cervese n. 7411, int. 6.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono costituite da un alloggio al secondo e terzo piano (sottotetto) con ingresso comune condominiale e locale autorimessa al piano terra.

L'alloggio (sub. 17) si sviluppa al piano secondo e terzo ed è accessibile per mezzo di vano scale comune condominiale (privo di ascensore), all'interno del quale sono presenti le scale condominiali in marmo dotate di corrimano e parapetto in ferro.

Al suo interno si compone di un soggiorno pranzo con angolo cottura di complessivi mq. 18,20 circa, un piccolo disimpegno di mq. 2,00 circa dalla quale si accede a due camere letto di mq 14,00 circa e mq 9,00 circa e ad un bagno di mq 3,90 circa.

Dal soggiorno per mezzo di porta finestra si accede ad una loggia con affaccio sul terreno agricolo di mq. 12,30 circa.

1

---

Entrambe le camere da letto sono servite da due balconi di rispettivamente mq. 5,00 circa e di mq 2,50 circa.

Dalla zona soggiorno si accede per mezzo di un scala in marmo con corrimano in ferro al piano terzo ( sottotetto).

Il medesimo piano si compone di un unico ampio locale ad uso ripostiglio di mq. 41,00 circa, oltre una piccola zona soffitta di mq. 10,70 circa ed un bagno realizzato senza titolo autorizzativo in un locale concessionato a ripostiglio di mq. 6.90 circa.

All'alloggio è abbinato un locale autorimessa (sub. 36) di mq. 15,00 circa posto al piano terra del fabbricato condominiale, accessibile da fronte strada ( Via Cervese) dall'area cortilizia condominiale per mezzo di apertura a basculante. L'autorimessa si compone di un unico ambiente, pavimentato in piastrelle in materiale ceramicato e con parete intonacate e tinteggiate.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 134,50 di cui mq. 127,50 per il subalterno 17 (appartamento con servizi); e mq. 7,00 per l'autorimessa sub. 36.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento dell'immobile stesso, alla pulizia e manutenzione delle parti comuni condominiali, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.000,00 annue al netto di imposte, di cui €. 420,00 solo per le spese condominiali come da prospetti dell'amministratore di condominio.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre ai vincoli di Piano del Comune Cesena, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve nonché dei vincoli condominiali.

La porzione immobiliare ad uso abitativo dispone di Attestato di Prestazione Energetica n° 08868-483944-2023 avente validità fino al 13/10/2033 dal quale si evince che l'unità immobiliare rientra in classe energetica "E".

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena,

**al Foglio 36,**

**Particella 879 sub. 17**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale 553,90 (classamento e rendita proposti D.m. 701/94);

**Particella 879 sub. 36**, categoria C/6 di classe 3, consistenza 16 mq, Rendita Catastale €. 82,63;

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., nella misura di millesimi 56,68 per l'abitazione e di millesimi 4,65 per l'autorimessa (come riportato in atto di compravendita), fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena al Foglio 36, Particella 879 Ente Urbano di mq. 2.475.

3

---

### **CONFINI**

L'autorimessa (sub.36), confina con l'autorimessa di proprietà del sig. .... (sub.37); con l'autorimessa del sig. .... (sub. 35) salvo altri;

L'appartamento (sub. 17) confina con l'alloggio di proprietà della sig.ra .... (sub. 19); con l'alloggio del Sig. .... (sub. 18); con vano scala condominiale (sub. 56) salvo altri.

### **PERTINENZA**

Intera proprietà.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

\*Atto di compravendita del 16/12/2015 rep. 7.789/5285 con il quale l'esecutata acquistava l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena al Foglio 36,

Particella 879 sub.ni 17 e 36 oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'Art. 1117 c.c. Trascritto a Forlì il 04/01/2016 Art. 29.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura e le porzioni urbane in questione.

Dalla ricerca l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesena forniva la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 90 del 26/04/2005 rilasciato dal Comune di Cesena per la costruzione di edifici ad uso residenziale in Località Pioppa.

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) N° 721 del 2005 PGN 20941 del 10/01/2005 depositata in Comune di Cesena come variante in Corso d'opera al PC n° 90/2005.

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 1451 del 2007 presentata come Variante PC n° 90/2005.

-Comunicazione di fine Lavori con il quale si comunicava che in data 22/02/2008 i lavori relativi al Permesso di Costruire n° 90/2005 e successive Varianti DIA n° 721/05 e n° 1451/2007 erano ultimati il 22/02/2008. Unitamente alla Comunicazione di Fine Lavori veniva depositata anche Scheda tecnica descrittiva dell'opera a firma del Geom.

- Certificato di Agibilità n. 128 del 12/07/2010 rilasciato dal Comune di Cesena con il quale si dichiarava e certificava il fabbricato costruito con il PC n° 90/05 e successiva varianti DIA PGN 20941/2005 e n° 1451/2007 e le relative unità immobiliari che lo ricomprendono, comprese quelle oggetto i procedura esecutiva, abitabile.

### STATO DELLA PRATICA

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti il complesso che comprende le porzioni immobiliari oggetto di stima e le porzioni immobiliari stesse risultano “agli atti”, concluse e archiviate.

### DIFFORMITA' EDILIZIE

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi è stata accertata una difformità edilizia riguardante la realizzazione di un bagno al piano terzo/sottotetto al posto di un locale autorizzato a livello edilizio-urbanistico a ripostiglio.

Tale difformità (realizzazione del bagno con tutti i vasi sanitari, etc.. al posto del ripostiglio), secondo la vigente normativa del Comune di Cesena non risulta regolarizzabile pertanto sarà necessario ripristinare l'uso del locale a quello autorizzato (ripostiglio) provvedendo quindi alla rimozione di tutti gli attacchi, vasi e accessori sanitari

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per le porzioni immobiliari in questione. In risposta l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec comunicava che per le porzioni immobiliari non sono registrati contratti di locazione e/o altro tipo.

### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari (appartamento e autorimessa) erano utilizzate e nella disponibilità dell'esecutata e di suo figlio come risulta dal certificato di stato di Famiglia richiesto presso il Comune di Cesena.

L'esecutata presso l'alloggio pignorato ha registrato la propria residenza dal 02/01/2016 ad oggi, come risulta dal Certificato di Residenza storico

richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena il 13/06/2023.

Valore locativo

Considerate le dimensioni interne della porzione immobiliare, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è inserita, le attuali quotazioni degli affitti in zona, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 6.480,00 complessivi per appartamento e autorimessa (€. 540,00 mensili).

**STIMA DEL BENE**

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

**- Valore dell'intera proprietà .....**€.

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)