

Tribunale di Forlì

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

* * *

ES. N. 171/2021 – ALLEGATO “A” LOTTO UNO

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà su edificio residenziale bifamiliare in corso di costruzione

Trattasi di ampio fabbricato parzialmente realizzato di 597 mq, con corte esterna che si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra, piano primo e privo di piano interrato, con copertura a due falde inclinate, cornicione perimetrale piano su tutti i lati del fabbricato.

Questo fabbricato è stato progettato al fine di ottenere una villetta bifamiliare, con ciascuna unità immobiliare indipendente e dotata di garage e propria corte privata.

L'intera struttura è realizzata in legno, con tipologia a telaio (Platform Frame) per le pareti portanti verticali e con travi di legno lamellare e pannelli OSB di completamento per isolai del piano primo e della copertura.

L'immobile è sito nella periferia del comune di Cesena, in località San Cristoforo, in un'area residenziale molto tranquilla a ridosso delle campagne.

Questa località è logisticamente ben servita, in quanto si trova a pochissima distanza dall'ingresso della tangenziale di Cesena, dalla via Emilia e anche il casello autostradale "Cesena Nord" si trova a poca distanza. Tutti i servizi necessari sono facilmente raggiungibili con pochi minuti di auto.

Ad oggi si presenta in costruzione, con la struttura portante completata, privo di finiture interne e con una parziale realizzazione degli isolamenti e delle impermeabilizzazioni esterne.

Trattasi di progetto di eco edilizia che prevede diversi accorgimenti e nuove tecnologie costruttive in ambito di risparmio e sostenibilità energetica e ambientale.

Internamente al fabbricato, per il piano terra è previsto che ciascuna unità sia provvista di

soggiorno, cucina, bagno, vano tecnico, garage e due portici, mentre al piano primo, raggiungibile mediante scala interna, sono previsti un bagno, tre camere da letto due terrazzi e un balcone.

Per completare il fabbricato sarà necessario:

- eseguire una dettagliata indagine delle componenti strutturali costituenti il solaio del piano primo e dei balconi. per procedere correttamente alla sostituzione di tutte le parti ammalorate, ivi compresi gli strati di isolamento termico e/o acustico posti ad intradosso o in intercapedine dei suddetti solai;
- eseguire un'indagine approfondita degli elementi strutturali costituenti i cornicioni a livello della copertura, al fine confermare l'assenza di eventuali deterioramenti non riscontrati in fase di sopralluogo;

Successivamente alla corretta esecuzione delle operazioni sopra, si potrà procedere con gli interventi di completamento interno dell'edificio, mediante la realizzazione degli impianti di riscaldamento, idrosanitario, elettrico ecc... come da pratica edilizia, oggi interamente assenti; saranno da realizzare inoltre i massetti, pavimenti, i cartongessi e tutte altre le opere di finitura interne (tinteggiature, porte, sanitari, ecc....). esternamente, invece, saranno da realizzare le guaine ed impermeabilizzazioni dei balconi, il manto di copertura, le lattonerie, le rasature dei cappotti e/o la realizzazione dei relativi rivestimenti, come previsto dal progetto architettonico; saranno inoltre da installare tutti gli infissi esterni.

In ultimo, verranno effettuate le sistemazioni esterne dell'area cortilizia, quali a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: le pavimentazioni, i viali, le fognature e canalizzazioni interrato, ecc., il tutto come previsto dal progetto edilizio autorizzato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO UNO: costituito dall'intera proprietà 1/1 di un'area urbana sulla quale sorge una bifamiliare in corso di costruzione e relative parti comuni, su via dei Covoni, censiti al Catasto fabbricati del Comune di Cesena (FC):

- F. 54, part. 774, sub **1**, bene comune non censibile, via dei Covoni 201;
- F. 54, part. 774, sub **2**, cat F/1, sup. catastale 597 mq. (fabbricato in corso di costruzione).

Al catasto terreni del comune di Cesena:

- F. 54, part. 774, ente urbano, sup. catastale 651 mq.

BENI COMUNI

CONFINI

particelle 706, 773, 769, 185, 184 del foglio 54, via dei Covoni.

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

Alla società esecutata, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 02/07/2014 Numero di repertorio 18149/9524 Notaio SCOTTO DI CLEMENTE ROBERTO Sede CESENA trascritto il 04/07/2014 nn. 8634/6063

REGIME FISCALE

La proprietà dell'immobile è in capo ad una persona giuridica; l'immobile pignorato non può essere inteso quale bene strumentale.

La vendita è da ritenersi pertanto esente da I.V.A e soggetta all'imposta di registro

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero da ogni tipo di contratto locativo

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in corso di costruzione è esente dall'elaborazione della'APE

SANATORIA DEL BENE

Il bene pignorato risulta in regola con i permessi e concessioni

Permesso di Costruire 21/2015 per costruzione di fabbricato residenziale bifamiliare all'interno dell'AT3-AT5_LOTTO P e successive SCIA in variante

Pratica sismica 59/Sism/2018 PG 30686 del 14/03/2018 e successive varianti

Le pratiche risultano entrambe scadute per cui sarà necessario che il nuovo acquirente proceda a SCIA DI COMPLETAMENTO per quanto riguarda la parte architettonica e a richiesta di nuova AUTORIZZAZIONE SISMICA nel rispetto delle normative vigenti previo incontro con i tecnici dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) relativamente al completamento delle opere strutturali.

STIMA DEL BENE

Fabbricato residenziale parzialmente realizzato (stato grezzo) e parti comuni, per n. 2 villette con corte privata e garage, venduto a corpo e non a misura, decurtato della riduzione del 10%, per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si stima in

Euro 145.000,00 (Centoquarantacinquemilaeuro/00)

Con osservanza il CTU

Dr. Agronomo Emilio Brandolini