

# ALLEGATO "A"

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

RG. ES N° 48/2021

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

## \* LOTTO SECONDO \*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in località Sorbano, Comune di Sarsina, raggiungibile da Via Nazionale, n.°68. La porzione immobiliare è stato autorizzata ad ufficio, attualmente utilizzato come abitazione, occupata senza titolo. La porzione immobiliare si trova al piano primo, raggiungibile da scala esterna, è fa parte di un piccolo fabbricato con al piano terra attività per esercizio pubblico. La superficie complessiva è di mq. 101,13, con pareti in laterizio in parte intonacate ed in parte con mattone a vista. Finiture interne in ceramica e infissi alluminio anticorrosione, privo di impianto di riscaldamento, presenza di umidità con distacchi della tinteggiatura. Impianti obsoleti.

L'immobile necessita di sanatoria per la presenza di piccole difformità.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina

al **Foglio 18**,

**Particella 350** sub. 6, categoria A/4, di classe 4, consistenza 4 vani, Rendita Catastale €. 260,29 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

### CONFINI

La proprietà confina con via Cà di Martino, con Strada Vicinale Molino, con proprietà sigg. .... (sub.4); salvo altri.

### PERTINENZA

Intera proprietà.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

\*- Con atto di compravendita del Dott. Notaio .....12/12/2001 Rep. n° 6224 la società ..... acquistava dai sig.ri ....., l'intera proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, sezione Sorbano al Foglio 18, Particella 350 subalterno 5.

Trascritto a Forlì il 17/12/2001 Art. 13.212

### **REGIME FISCALE**

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina, è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura, da quale sono emersi i seguenti atti:

- Licenza di Costruzione n. 274 del 26/04/1973 rilasciata dal Comune di Sarsina al sig. .... per la costruzione di negozio e bar;
- DIA n. 335/2001 prot. 9270 del 23/08/2001 per il progetto per la sistemazione interna dei locali posti al piano primo del fabbricato sito in via Nazionale n. 101, Sorbano di Sarsina, con la quale veniva denunciato che i lavori all'immobile sarebbero iniziati in data 12/09/2001;
- Comunicazione di Fine Lavori e certificato di conformità prot. n. 10881 del 06/10/2001 con la quale veniva comunicato che i lavori erano ultimati in data 28/09/2001;

In base alla documentazione amministrativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina la destinazione ad ufficio si potrebbe ritenere regolare, con la trasformazione in residenziale occorre presentare una pratica in Sanatoria. Per la Denuncia di Sanatoria e/o la messa in pristino allo stato autorizzato la scrivente ha stimato spese per €. 4.000 ,00

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome della società esecutata è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere per la proprietà pignorata. Dalle indagini presso l'Anagrafe Tributaria per il contribuente non risultano essere stati registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'immobile autorizzato ad ufficio era stato trasformato senza titolo in appartamento, attualmente occupato dal sig..... e figlio.

Considerato il contesto in cui è ricompreso l'alloggio, le dimensioni interne, dell'immobile e lo stato conservativo accertato in occasione del sopralluogo si ritiene che la proprietà immobiliare sia affittabile ad un canone di affitto annuo pari a €. 4.200,00 (€/mensili 350,00).

**STIMA DEL BENE**

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

**- Valore intera proprietà de beni .....**

Il Perito Stimatore

Canali p.a. Fabrizia