

ALLEGATO "A"

RG. ES N° 48/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* LOTTO TERZO*

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di complesso immobiliare raggiungibile dalla via Savio nn. 15-16-17, Comune di Sarsina, composto da più unità immobiliari, di cui una adibita ad attività artigianale costituita da un capannone al piano terra della superficie di mq. 390,00 con finiture tipiche dei fabbricati produttivi, con pavimento in cemento infissi in metallo, impianti base obsoleti con la sola presenza di un termoconvettore. Dispone di un'area cortilizia in uso esclusivo accessibile dall'area comune. Un ufficio situato al piano primo ed è raggiungibile da una scala esterna comune con l'appartamento posto al piano secondo che ha una superficie complessiva di mq.102,00 circa. Le finiture interne sono in ceramica, gli infissi in alluminio e l'impianto di riscaldamento è con caldaia gas e termosifoni nel bagno.

Un appartamento che si trova al piano secondo raggiungibile dalla scala esterna composto da due camere da letto, zona giorno e due bagni per una superficie complessiva di mq. 108,00 circa, con finiture composte da materiali di ceramica e legno, infissi in alluminio, impianto di riscaldamento con caldaia gas e termo arredo nei bagni. Attualmente risulta libero.

Sulle unità immobiliari sono necessari di interventi di manutenzione ordinaria.

Le porzioni immobiliari costituite dal capannone e dall'appartamento necessitano di pratica di sanatoria per irregolarità interne.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina Sezione Sorbano,
al Foglio 24,

Particella 199 sub. 4, categoria D/7, Rendita Catastale €. 1.810,48 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 199 sub. 5, graffato con il mappale 194 sub.1 – bene comune non censibile (ingresso al p. t. comune ai mappali n. 194 sub. 2 graffato con il mappale 194 sub.3 e n. 199 sub.4);

Particella 199 sub. 6, categoria A/10, di classe 1, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 931,69 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);;

Particella 199 sub. 7, categoria A/3, di classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 230,08 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);;

Particella 199 sub. 8, bene comune non censibile (scala esterna dal p.t. al p.1 comune ai sub. 199/sub.4 e 199/sub.6);

Particella 199 sub. 9, bene comune non censibile (porzione di area cortilizia comune ai sub. 199/sub.4, 199/sub.6 e 199/sub.7);

Terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina sezione Sorbano al Foglio 24 Particella 199 Ente urbano di mq. 980 (catastali).

CONFINI

La proprietà confina con la via Savio, con parti comuni condominiali e con la proprietà dei sig.ri..... (Part. 194); salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

* Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 03/05/1988 Rep. n° 8841 la società acquistava dalla società, l'intera proprietà della porzione di capannone costituito da laboratorio artigianale con due w.c., caldaia e ingresso al piano terra identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 199 sub.ni 2 e 3 con il terreno su cui insiste al Foglio 24, Particella 199 (derivata dalla frazionata 194/b) avente la superficie di mq. 980 (ente urbano). Detta porzione di immobile ha in comune con la residua proprietà della società venditrice l'ingresso e la scala distinti allo stesso Catasto con la Particella 194 sub.1 -199 sub.1 (bene comune non censibile).

Trascritto a Forlì il 20/05/1988 Art. 3.957.

REGIME FISCALE

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro e/o Iva.

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 e dalla ricerca sono emersi i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 415/1981 prot. n. 3382 del 25/08/1981 rilasciata dal Comune di Sarsina alla società per la costruzione di capannone da adibirsi alla lavorazione Materie Plastiche, con sovrastante appartamento;
- Ufficio Regionale del Genio Civile di Forlì - Deposito n. 528/81 atti relativi ad opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica Legge 5-11-1971 n. 1086 del 08/07/1981 relativo ai lavori di costruzione di un capannone ad uso industriale;
- Ufficio Regionale del Genio Civile di Forlì - Deposito n. 659/82 atti relativi ad opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica Legge 5-11-1971 n. 1086 del 06/09/1982 relativo ai lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione;
- Denuncia di inizio lavori per nuova costruzione del 25/08/1981 con la quale veniva dichiarato che i lavori sarebbero iniziati in data 26/08/1981;
- Concessione Edilizia n. 415V/1982 prot. n. 3191 del 15/06/1982 rilasciata dal Comune di Sarsina ai signori, variante in corso d'opera alla conc. n. 415/81 riguardante la costruzione di capannone artigianale;
- Domanda per ottenere l'agibilità parziale di nuova costruzione del 29/01/1983 prot. 762, presentata dai signori in data 20/01/1983;
- Concessione Edilizia n. 415VS 1°/1983 prot. n. 1660 del 30/04/1983 rilasciata dal Comune di Sarsina ai signori, variante relativa all'esecuzione dei lavori di costruzione di un capannone artigianale: 1° stralcio;
- Atto di Collaudo del 13/04/1982, rimessa dal Genio Civile con nota n. 528 del 08/07/1981);
- Domanda per ottenere l'agibilità parziale di nuova costruzione del 07/06/1983 prot. 4004, presentata dai signori in data 02/06/1983;

- Dichiarazione di Agibilità n. 415VS1° del 03/08/1983 con la quale veniva dichiarato agibile il capannone artigianale e servizi;
- Permesso di Costruire n. 1368A/02 pratica n. 1647A/02 prot. 6085 del 04/06/2003 rilasciato dal Comune di Sarsina al sig. per il completamento con sopraelevazione parziale relativo ad un edificio nell'area distinta in catasto al Foglio 24 di Sarsina – Sorbano con il mappale 199;
- Permesso di Costruire n. 1368B/02 pratica n. 1647B/02 prot. 6085 del 04/06/2003 rilasciato dal Comune di Sarsina al sig. per il completamento con sopraelevazione parziale relativo ad un edificio nell'area distinta in catasto al Foglio 24 di Sarsina – Sorbano con il mappale 194;
- Comunicazione di Inizio Lavori Parziale del 03/06/2004 prot. 6833 relativa alla soc.;
- Comunicazione di Inizio Lavori Parziale del 03/06/2004 prot. 6834 relativa alla soc.;
- Comunicazione di Inizio Lavori del 27/06/2006 prot. 4065 relativa alla soc.;
- Deposito sismico prot. 06/06 del 28/03/2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 78 del 06/08/2006 prot. 10380 per il completamento opere di cui al P.C. 1368A/02 pratica n. 1647A/02 prot. 6085 del 04/06/2003
- Denuncia di Inizio Attività n. 86 del 11/07/2008 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico da 19,44 KWp. Impianto realizzato soli in minima parte.
- Denuncia di Inizio Attività n. 66 del 06/08/2009 prot. 10055 variante finale non sostanziale al P.C. 1368A/03 e successiva DIA del 07/08/2006 relativa a modifiche interne ed esterne all'edificio artigianale.

Per le spese tecniche di sanatoria per opere realizzate senza titolo e/ in pristino allo stato autorizzato si stimata €. 4.000,00 per il laboratorio artigianale e €. 2.000,00 per l'appartamento.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita ricerca al fine di accertare a nome degli esecutati l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca risulta per il laboratorio artigianale (sub. 4) un contratto di locazione regolare di €.1.100,00 mensili (€.13.200,00 annue) che comprende anche l'ufficio (sub. 6).

L'unità immobiliare identificata con il sub. 7 (appartamento al piano secondo) era disabitato ed in uso alla società esecutata e considerata l'ubicazione e lo stato di manutentivo si ritiene congruo un canone d'affitto di locazione pari a €.350,00 mensili. (€.4.200,00 annue)

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