

RG. ES N° 120/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO PRIMO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Negoziobar con locale di deposito, sito in Comune di Civitella di Romagna località Cusercoli, via Caduti della Libertà n. 14, facente parte di un fabbricato condominiale edificato con permesso di Costruire n. 129/2008 con struttura in c.c.a. e muratura.

Il fabbricato condominiale esternamente è intonacato e tinteggiato con inserti in sasso.

L'unità immobiliare è composta da un unico vano, con bagno, al piano terra, e al centro il vano scala per raggiungere il piano interrato. Sul retro è presente una piccola porzione di area esclusiva (Alla data del sopralluogo il locale era arredato con banco di vendita e attrezzature varie non comprese nella presente procedura). La superficie netta del piano terra è pari a mq. 60,32 oltre alle aree esclusive. Scendendo al piano primo sottostrada si raggiunge un locale deposito con antibagno e bagno della superficie complessiva di mq. 29,38. Con la stessa scala è possibile raggiungere anche l'altra unità immobiliare, adibita a deposito (Ex garage), di mq. 12,80.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna,
- al Foglio 27 ,

- **Particella 109 Sub. 9**, Cat. C/1, classe 3 consistenza mq. 75, della superficie catastale di mq. 103, rendita catastale €. 859,90;

- **Particella 109 Sub. 25**, Cat. C2, classe 2 consistenza mq. 13, della superficie catastale di mq. 15, rendita catastale €. 43,64;

Oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 comuni, fra cui la zona di manovra, la rampa e la corte distinte al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 27 Particella 109 Subalterno 24 (Bene comune non censibile a tutti i subalterni). L'area di terreno coperta e scoperta su cui è stato edificato il fabbricato condominiale, ove sono comprese le unità immobiliari oggetto di procedura, è identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 27 Particella 109, Ente Urbano di mq. 915.

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la via Caduti per la Libertà, con la proprietà dei signori (subb. 6-10), con la via Antonio Carini, con la proprietà della sig.ra (sub. 13), con la proprietà del sig. (sub. 149), con le parti comuni; salvo altri.

PROVENIENZA

Atto di compravendita del notaio Dott. del 01/07/2010 Rep. n° 19776/9001 con il quale la sig.ra acquistava dalla porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Civitella di Romagna, località Cusercoli, via Caduti per La Libertà, costituite da un locale ad uso negozio al piano terra con annesse due corti in proprietà esclusiva, servizi e garage pertinenziali al piano primo sottostrada, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna, nel Foglio 27, con le Particelle 109 sub. 9 (Catg. C/1) e 102 sub 7 (Catg. C/6). Le porzioni immobiliari godono dei corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà in ragione complessiva di 149,2909/1000 di cui 140,7504 per il negozio e 8,5405/1000 per il garage, sulle parti comuni dell'edificio, come previsto per legge. Il Bene Comune Non Censibile

è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 27, particella 102 sub. 24 (zona di manovra, rampa e corte, comune a tutti i subalterni).

L'intero fabbricato, i posti auto scoperti e le relative corti, risultano insistere ed essere parte del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Civitella di Romagna, nel Foglio 27 con la particella 102 di mq. 933 catastali, avente natura pertinenziale. Trascritto a Forlì il 08/07/2010 Art. 7432.

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile è soggetta a Tassa di Registro.

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

Dalla ricerca eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Civitella di Romagna, per l'immobile rientrante nel presente Lotto sono stati accertati i seguenti atti amministrativi (All.to 23):

- Permesso di costruire n. 129/2008, rilasciato al sig. in qualità di amministratore unico dellaper la costruzione di una palazzina di tipo residenziale e commerciale in loc. Cusercoli, via Caduti della Libertà angolo via Carini.
- D.I.A. del 20/01/2020 n. 0001181, quale Variante non sostanziale del P. di C. n. 129/2008;
- Benestare del Servizio Idrico allo scarico di Acque Reflue n. 164674 del 09/08/2010;
- Domanda di abitabilità definitiva n. 0008052 del 01/07/2010, corredata di scheda Tecnica Descrittiva, con dichiarazione di conformità edilizia da parte del tecnico incaricato;
- D.I.A. del 23/06/2011 n. 0007333, per cambio di destinazione d'uso da garage a deposito senza opere;
- Denuncia di fine lavori del 14/11/2011;
- Scheda descrittiva del 14/11/2011, con dichiarazioni di conformità edilizia da parte del tecnico incaricato;

- SCIA n. 91 del 2017 prot. 11564 per opere di risanamento conservativo, con relazione tecnica;

- SCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità) del 11/01/2018 prot. 0000332, completa di Relazione Tecnica di Asseverazione;

- Concessione occupazione suolo pubblico permanente per apertura di passo carraio prot. n. 0010927 del 13/11/2017.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile in uso alla sig.ra

Valore locativo

Il valore locativo annuo dell'intero bene, sulla base dei dati OMI (Da €. 4,3 ad €. 5,4 mq. mensile), considerando la superficie commerciale mq. 101,75 x €. 4,85/mq. si stima un canone mensile di €. 493,50, annuo €. 5.920,00.

STIMA DEL BENE

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

- **Valore intera proprietà dei beni** €.

Il Perito Stimatore

Geom. Zanella Roberto