

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**N.123/23 R.G. ESEC.****PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE****ALLEGATO A****LOTTO 1****UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Villa unifamiliare situata in Comune di Bertinoro, località Santa Maria Nuova, via Lunga n.804, con area di superficie complessiva (coperta e scoperta) di mq.3.535.

La villa di circa mq.180 è disposta su due livelli con servizi (cantine, lavanderia e garage) in altri due fabbricati limitrofi; i tre edifici originano un complesso edilizio con sviluppo accentrato sulla corte di circa mq.117.

Il tutto è in buono stato conservativo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Bertinoro, via Lunga n.804

- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.2, cat.A/3 – *Abitazione di tipo economico*, Consistenza 9 vani;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.7, part.61, sub.3, cat.C/6 – *Stalle, scuderie, autorimesse*, Consistenza mq.32;
- Area coperta e scoperta del fabbricato censita al NCT, al Fg.7, part.61, Qualità Ente Urbano, consistenza ha.00, are.35, ca.35;

PERTINENZA: Quota 75/100 di proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE: L'esecutata diventa comproprietaria dei beni i a seguito Atto di Compravendita del 29/06/1999 Pubblico ufficiale RASPANTI MARIA ASSUNTA Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 168415, Voltura n. 11525.1/1999 in atti dal 16/09/1999

REGIME FISCALE: Vendita soggetta a Tassa di Registro

INDAGINE AMMINISTRATIVA:

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Bertinoro risulta che i beni, oggetto di perizia estimativa sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente sono state eseguite opere per le quali è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Bertinoro Concessione Edilizia in sanatoria n.171 in data 02.03.1989;

Dal 1992 al 1997 vengono realizzate opere di Ristrutturazione edilizia ed ampliamento e costruzione di fabbricato ad uso Servizi in forza alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune suddetto: Concessione n.322 del 01.09.1992; Concessione n.4601 in data 11.06.1996; Variante alla Concessione n.322/92 in data 09.10.1996 n.4986; Autorizzazione per nuovi accessi stradali e fognature del 27.02.1997 PG.n.12265; DIA per esecuzione di nuova recinzione del 15.03.1997 prot.3065.

Nel 2000/2001 viene effettuato il Cambio di Destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione e da fabbricato ad uso servizi agricoli a deposito con domanda prot.231 del 05.01.2000, autorizzata dal Comune di Bertinoro il 25.01.2001.

Nel 2001 viene presentata la richiesta per Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art.13 legge n.47/1985 rif.prot.5061 del 29.03.2001 rilasciata da Comune di Bertinoro in data 16.10.2001 per lievi modifiche interne ed ai

prospetti in fabbricato di civile abitazione, sito in via lunga n.804,
loc.Santa Maria Nuova.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile è occupato dalla proprietà .

A.P.E.: Dalla Certificazione Energetica risulta che l'immobile è in CLASSE E.

VALORE LOCATIVO: Si ritiene congruo un valore locativo complessivo pari ad € 1.500,00 mensili.

STIMA DEL BENE la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come segue:

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....€ 665.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 600.000,00

VALUTAZIONE DELLA QUOTA PARI A 75/100 di pertinenza dell'esecutata

Valore complessivo.....€ 500.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 450.000,00

IL CONSULENTE TECNICO

arch. Giulia Misirocchi