

RG. ES N° 120/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO SECONDO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Intera proprietà di fabbricato abitativo indipendente, con autorimessa e proservizi in corpo staccato, oltre a frustolo di terreno agricolo di mq. 3.382, il tutto in Comune di Civitella di Romagna, via Cerreto di Sopra n. 12/A, località Nespoli.

Trattasi di fabbricato in muratura originario degli anni Cinquanta, con tetto a falde, infissi esterni in legno con vetro semplice, scuroni esterni in legno, porte interne in tamburato "Mogano", che copre una superficie commerciale di mq. 125,00 circa su due piani, con area di corte e di sedime di mq. 975 catastali.

Riscaldamento a gas con caldaia che alimenta i termosifoni in ferro.

L'immobile è in classe Energetica "G".

La recinzione che delimita la corte corre su tutti i lati ma non c'è corrispondente con la linea del confine catastale.

Sul terreno agricolo sono presenti alberi da frutto.

In valutazione generale si tratta di un immobile con rifiniture tradizionali in medio stato di conservazione, con presenza di umidità alle pareti del piano terra.

L'immobile principale ed i corpi a servizio necessitano di pratica in Sanatoria e la demolizioni di alcune parti non sanabili.

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Civitella di Romagna, al **Foglio 61**:

Particella 649, Subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, della superficie catastale di mq. 144, rendita catastale €. 351,77;

Particella 649, Subalterno 3, categoria C/2, classe 1, mq. 138,, della superficie catastale di mq. 153, rendita catastale €. 399,12;

Particella 649, Subalterno 4, categoria C/6, classe 1, mq. 38, della superficie catastale di mq. 40, rendita catastale €. 70,65;

Particella 649, Subalterno 1, B.C.N.C. (corte a tutti i subalterni);

al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna, al **Foglio 61**:

Particella 649 Ente Urbano di mq. 975;

Mappale 616, semin. Arbr di classe 1, di mq. 3.382, R.D. €. 22,71; R.A. €. 13,10.

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la via Cerreto di Sopra, con la proprietà , con la proprietà dei sigg.ri (partic. 141; salvo altri.

PROVENIENZA

Dichiarazione di Successione di apertasi il 15/07/2004, Repertorio n. 65/717, inerenti agli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 particelle 34-85 e 570 (Terreno di mq. 31.918 con fabbricato rurale)

Trascritto a Forlì il 25/07/2002 articolo 8875.

Non è stata trascritta l'accettazione di eredità sui beni inerenti la procedura.

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 24):

- Nulla Osta n. 51 del 1956 per la costruzione di casa colonica e relativa concimaia in Comune di Civitella di Romagna;
- D.I.A. prot. n. 0009571 del 26/07/2005, per la costruzione di un pergolato e lavori di manutenzione straordinaria;
- D.I.A. prot. n. 0004326 del 22/04/2011 per completamento lavori di cui alla DIA 79/05, per realizzazione di recinzione. La pratica è completa di Nulla Osta da parte della Provincia di Forlì – Cesena, prot. 63876/2011 e di Autorizzazione Paesaggistica n. 7/11.

Relativamente ai servizi, risulta una Concessione Edilizia Prot. n. 3212 del 23/09/1976, relativa alla pratica edilizia n. 595/795 del 1976, rilasciata al sig. Gentili Lorenzo per la costruzione di capannone agricolo.

Ci sono opere che necessitano di Sanatoria ed altre di demolizioni non essendo possibile la sanatoria

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile era utilizzato come residenza dagli esecutati

Valore locativo

Considerata la tipologia di immobile, le dimensioni interne, il contesto in cui è ricompreso si ritiene equo un canone di locazione annuo stimato in €. 6.033,06 (mensili €. 502,75) per il fabbricato abitativo con i servizi ed un canone per il terreno agricolo pari a €. 101,46 annui (€/mensili 8,45).

STIMA DEL BENE

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

- **Valore intera proprietà dei beni** €.
- **Valore della quota di ½ di proprietà dei beni in capo a** €.



- Valore della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni in capo a €



Il Perito Stimatore

Geom. Zanella Roberto

