

ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 175/2021



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE



LOTTO PRIMO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzioni immobiliari costituite da n° 3 appartamenti con servizi ed un locale a stalla, con ampia area cortilizia pertinenziale comune, il tutto sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi n. 377.

1

L'accesso alla proprietà avviene da via Olimpio Foschi, sulla quale è presente un'imponente e maestosa recinzione realizzata in mattoni faccia vista con soprastante ringhiera in profilati metallici decorativi.

In base alla normativa comunale di Cesena è vincolato come "edificio di interesse storico-testimoniale" in ambito rurale ed inoltre risulta vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna.

Nello specifico trattasi di una casa di ampie dimensioni con portico interno con archi frontali, in stato di abbandono e in pessimo stato manutentivo e conservativo; con piano seminterrato adibito a zona cantina e servizi; piano primo e terra ad uso abitativo, oltre a sottotetto a sgombero e rispostigli.



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

La struttura portante è in muratura, solai in arelle ed in parte in legno e tavelle (in parte divelti) manto in coppi di laterizio. Le facciate esterne sono interamente in mattoni faccia vista.

Al suo interno l'immobile si compone di n° 3 unità immobiliare ad uso abitativo, di cui due da cielo a terra e una sola sviluppata al piano primo e sottotetto. In aderenza al corpo principale di forma pressochè quadrata, è presente, sul lato fronte strada, una vecchia stalla da considerarsi "superfetazione". Sul retro sempre in aggiunta al corpo principale era presente un altro corpo superfetativo che alla data del sopralluogo né è stato accertato solo una porzione di muro perimetrale poiché crollato.

In generale l'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi consistenti di restauro e risanamento osservando le disposizioni previste dagli Enti Competenti poiché vincolato. Non presenta caratteristiche di pregio o di particolare entità architettonica e tipologia salvo alcune cornici di intonaco e riquadratura nel vano scale e alcuni dipinti e affreschi nell'androne di arrivo delle scale al piano primo.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 819,57 di cui: mq. 335,20 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 1; mq. 70,00 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 2; mq. 19,40 per il locale servizio-stalla identificato con la particella 73 sub. 3; mq. 353,47 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 4 e mq. 41,50 per l'area di sedime e di pertinenza comune identificata con la particella 73 sub. 5.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (parco), che si possono quantificare

forfettariamente in complessivi €. 3.000,00 annue, al netto di imposte, di cui solo €. 1.500,00 per la parte pignorata pari a 1/2 indivisa.

Sulla proprietà vigono i vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso, quale: ambito agricolo della pianura bonificata (art. 67 Nda); vigono i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come "Edificio di interesse storico – tipologico " Edificio n° 168 come da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena; i limiti, obblighi e limitazioni di cui all'atto amministrativo – costituzione di vincoli legali della Sopra intendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna del 24/08/2007 Rep. n° 1254 trascritto a Forlì il 17/11/2008 Art. 12.570, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena,

al **Foglio 59**,

Particella 73 sub.1, categoria A/2 di classe 2, consistenza 11 vani, Rendita Catastale €. 994,18;

Particella 73 sub.2, categoria A/3 di classe 4, consistenza 3 vani, Rendita Catastale €. 302,13;

Particella 73 sub.3 (ex part. 84), categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 40,00, Rendita Catastale €. 241,70;

Particella 73 sub.4 (ex part. 71), categoria A/2 di classe 2, consistenza 15 vani, Rendita Catastale €. 1.355,70;

Particella 73 sub.5 (bcnc), corte comune a tutti i subalterni della particella 73.

al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 59**,

Particella 73 (ex particelle 71,73, 84, 420, 427 e 447) Ente urbano di mq. 4.394 catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

CONFINI

La proprietà confina con la via Olimpio Foschi, con proprietà e
(part. 415, 421, 440, 443), con proprietà (part. 428), con proprietà ...
(part. 441); salvo altri.

PERTINENZA

Quota di ½ di proprietà indivisa

PROVENIENZA DEL BENE

-Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non eseguita, che indivisamente acquistavano l'immobile sito in Pievesestina di Cesena, via Olimpio Foschi costituito da a) porzione di fabbricato di abitazione, di piani due, oltre al seminterrato ed al sottotetto comprendente sette vani, accessori e portico; b) attiguo pro servizio adibito a stalla; c) corte circostante pertinenziale, della superficie di mq. 1176.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 sub. 1, categoria A/2, classe 2 di vani 11; Particella 84, categoria C/6 di mq. 40, ed al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 84 di mq. 1.776 e Particella 73 di mq. 134; 420 di mq. 765; Particella 427 di mq. 23 e Particella 447 di mq. 860 (oggi particella 73 subalterni 1 e 3 ed al Catasto Terreni Particella 73)

Nell'atto veniva indicato che la proprietà è di interesse storico culturale soggetta ai vincoli della legge 01/06/1939 n° 1089 e 08/10/1997 n° 352 e che la registrazione sarà fatta relativamente al valore degli edifici, ai sensi dell'art. 1 terzo comma della tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1989 n° 131.

Trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.877

-Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non eseguita, che indivisamente acquistavano altro immobile di civile abitazione, con attigua

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
[Pec. giampiero.galassi@geopec.it](mailto:geom.galassi@geopec.it)

corte, contiguo all'edificio di cui sopra, acquistato dai signori e (Art. 1877/2005) di piani due oltre il seminterrato ed il sottotetto, comprendente sei vani ed accessori e portico.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 71, categoria A/2, classe 2 di vani 15, figurando l'area su cui insiste e adiacente al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella Particella 71 di mq. 836 (oggi particella 73 subalterno 4 ed al Catasto Terreni Particella 73)

Nell'atto veniva indicato che la proprietà è di interesse storico culturale soggetta ai vincoli della legge 01/06/1939 n° 1089 e 08/10/1997 n° 352 e che la registrazione sarà fatta relativamente al valore degli edifici, ai sensi dell'art. 1 terzo comma della tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1989 n° 131.

Trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.878

-Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non esecutata, che indivisamente acquistavano restante piccola porzione del fabbricato di civile abitazione oggetto di atto Art. 1878/2005 e Art. 1878/2005, al piano primo e sottotetto comprendente due vani e accessori, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 sub. 2, categoria A/3, classe 2 di vani 3.

Nell'atto veniva indicato che la proprietà è di interesse storico culturale soggetta ai vincoli della legge 01/06/1939 n° 1089 e 08/10/1997 n° 352 e che la registrazione sarà fatta relativamente al valore degli edifici, ai sensi dell'art. 1 terzo comma della tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1989 n° 131.

Trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.879

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

FABBRICATO

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca è emerso che la costruzione originaria del fabbricato è di fine '700 primi anni '800.

Successivamente per la proprietà è stata presentata in Comune di Cesena:

DIA del 27/06/2005

-Denuncia di Inizio Attività del 27/06/2005 depositata in Comune di Cesena per la realizzazione di recinzione della proprietà.

DIA n° 790/2006

-Denuncia di Inizio Attività n° 790 del 2006 NPG 23414 del 23/06/2006 per l'esecuzione di interventi di risanamento conservativo e restauro.

- Con lettera del 17/03/2009 depositata in Comune di Cesena il 19/03/2009 Protocollo n° 0015691/72-25/03/2009 A 182 in riferimento alla DIA 790/06 veniva chiesto l'annullamento.

DIA n° 272/2009

- Denuncia di Inizio Attività n° 272 del 2009 n° 0015335/72 – 23/03/2009 depositata in Comune di Cesena per interventi di restauro.

- AUTORIZZAZIONE SOPRAINTENDENZA Prot. N° 12443 /09

- Autorizzazione Prot. N° 12443 del 14/9/2009 rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna- per l'edificio denominato "palazzo Foschi" che costituisce variante alla precedente Autorizzazione n° 5155 del 03/04/2008.

La medesima Autorizzazione veniva rilasciata alle seguenti condizioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

- 1) *Non si concorda con quanto sostenuto in Relazione Tecnica Relativamente alla "Rimozione dei brandelli di intonaco esterno rimasti e loro rifacimento." Si ribadisce quanto già prescritto nel punto d) dell'autorizzazione n° 5155 del 03/04/2008, relativamente al mantenimento e consolidamento di tutti gli intonaci a base di calce, anche quelli esterni. Più specifiche modalità di intervento (sigillatura bordi , eventuali integrazioni lacune ecc.) verranno concordate in loco con Funzionari di questa Soprintendenza , sulla base di predisposte campionature , in numero idoneo;*
- 2) *Non si concorda con la "sostituzione di tutti gli infissi esterni a vetri con nuovi in legno e recupero di alcune porte interne principali...". Si ribadisce quanto già prescritto nel punto m) della citata nota N° 5155 del 03/04/2008 "infissi esterni ed interventi : preventiva realizzazione di un abaco degli infissi. Conservazione della maggior parte quantità possibile di infissi / documentando il degrado) ed eventuale sostituzione (da documentarsi dettagliatamente) con il mantenimento delle ferramenta e delle stesse caratteristiche formali.*

7

DIA n° 68/2012

-Denuncia di Inizio Attività n° 68 del 2012 Prot. N° 79356-12 del 12/11/2012 con il quale si dichiarava che il giorno 13/12/2012 sarebbero iniziati i lavori riguardanti la demolizione di superfetazioni esistenti nel fabbricato.

Tali superfetazioni come indicato in relazione allegata alla DIA riguardavano: al piano terra in un proservizio realizzato sul prospetto nord e della stalla realizzata sul lato est del fabbricato principale mentre al piano primo di un w.c. a sbalzo in ampliamento del bagno esistente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

STATO DELLE PRATICHE

Alla data della presente relazione:

- la Denuncia DIA n° 68/2012 risulta scaduta per decorrenza dei termini di legge previsti in 3 anni dalla data di inizio lavori, quindi scaduta al 13/12/2015. Per i lavori previsti e richiesti con i titoli autorizzativi di cui sopra si dovrà pertanto richiedere e presentare in Comune di Cesena nuove istanze autorizzative, anche alla Soprintendenza dei Beni Architettonici.

- per la DIA del 27/06/2005 non risulta presentata la Dichiarazione di Fine Lavori anche se di fatto in loco i lavori sono stati eseguiti. Al fine di concludere la pratica si dovrà pertanto presentare Dichiarazione di Fine Lavori tardiva.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Preliminarmente si intende precisare che i lavori di demolizione delle superfetazioni previsti con DIA 68/2012 non sono avvenuti e tantomeno mai iniziati.

Alla data del sopralluogo infatti lo scrivente Perito Stimatore ha accertato ancora la presenza della stalla realizzata sul lato est del fabbricato principale (seppur si presentava in pessimo stato manutentivo con parti del tetto crollate); e la presenza al piano primo del w.c. a sbalzo in ampliamento del bagno esistente.

E' stato accertato al contrario il crollo totale del proservizio realizzato sul prospetto nord ma non per intervento edilizio ma a causa degli agenti atmosferici (neve).

Quanto sopra premesso alla data del sopralluogo, considerato anche il pessimo stato in cui versa il fabbricato (anche porzioni crollate), rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena non sono

8

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.



TERRENO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica PG n° 129975 del 03/10/2022 risulta che la proprietà rientra in Ambito della Pianura bonificata regolata dall'art. 67 delle Nda



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome dell'esecutato è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere la proprietà pignorata.

In risposta, l'Agenzia delle Entrate di Cesena, con pec, comunicava che dalle indagini presso l'Anagrafe Tributaria per i contribuenti, non risultano essere stati registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura.

9

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era disabitata ed in stato di abbandono e nella disponibilità del soggetto esecutato nonché della comproprietaria non eseguita



Considerata la tipologia di proprietà rientrante nel presente Lotto e, soprattutto considerato il pessimo stato manutentivo e conservativo si ritiene che la proprietà non sia affittabile e/o locabile all' uso preposto e/o autorizzato, pertanto il valore locativo è pari a €. 0,00.

STIMA DEL BENE

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

- Valore dell'intera proprietà €.

- Valore complessivo della quota di ½ di proprietà indivisa €.



Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO "A"

N° 2

RG. ES N° 175/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO SECONDO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzioni immobiliari costituite da abitazione con relativi servizi e locale deposito, il tutto sito in Comune di Cesena, via Chiaviche n. 1841, von terreno di sedime e di pertinenza dei fabbricati di mq. 2.678,00; locale deposito con area cortizia di sedime e di pertinenza di mq. 908 catastali ubicato in Cesena, via Chiaviche snc e appezzamento di terreno agricolo. Il fabbricato ex colonico (part. 26) è costituito da un fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967 con caratteristiche secondo il Piano del Comune di cesena di bene culturale o di interesse storico.

Nell'area cortilizia, quasi completamente inerbita, sono stati accertati anche cumuli di detriti di materiale edile derivante dai lavori che erano iniziati nel fabbricato. Tali detriti dovranno essere rimossi e trasportati alla discarica autorizzata e bonifica l'area qualora ve ne sia bisogno. Da un analisi visiva non sono stati accertati, senza fare scavi, materiali di tipo speciale (eternit, e/o altro). Nella corte è stata accertata anche varia attrezzatura edile e bancali di materiale vario edile (mattoni, coppi, etc...)

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra con il piano primo più stretto rispetto al piano terra sui lati Sud e Ovest in corrispondenza del locale deposito (sub. 4) un tempo utilizzato a ricovero attrezzi agricoli-porcile-pollaio.

La struttura portante è in muratura, con solai in parte in legno e tavelle, in parte in travi di cemento e laterizio, ed in parte in mattoni laterizio faccia vista.

Le facciate esterne sono in mattoni faccia vista.

Al suo interno si compone di due unità immobiliari di cui una ad uso abitativo che si sviluppa per due piani fuori terra ed una ad uso deposito posta solo al piano terra.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che sull'immobile erano iniziati lavori di ristrutturazione autorizzati con SCIA n° 514/2022 tutt'ora valida ma che risultavano fermi. Erano state infatti demolite alcune pareti interne e delle pavimentazioni.

Al piano terra la porzione abitativa si compone di un ampio portico di ingresso che consente di accedere ad un piccolo locale di ingresso all'interno del quale è posta una scala ad unica rampa in cotto per accedere al piano primo; e ai lati di tale locale due stanze da una parte ed un unico ampio locale sulla destra ove erano presenti delle mangiatoie demolite.

Al piano primo si compone di un piccolo disimpegno di arrivo delle scale, un'ampia stanza unica ove un tempo era presente il bagno e la zona cucina/pranzo, e due stanze da letto sulla sinistra con apertura a cannocchiale l'una sull'altra

La porzione immobiliare ad uso deposito (sub. 4) si compone di un unico ampio locale comunicante con il portico dell'abitazione essendo state

demolite sia delle divisioni interne alla stessa unità sia la parete divisoria con il portico.

E' privo di pavimentazione poiché è in sola terra battuta. Ha un solaio di copertura in travi di legno in alcuni punti rovinate e avvallate oltre a tavelle in laterizio.

Il manufatto ad uso deposito presente sulla particella 748 è realizzato, sia come struttura sia come finiture esterne in legno. Ha una dimensione planimetrica di tipo regolare "rettangolare", un'altezza interna di mt. 5,00 nell'intradosso del tirante delle capriate che sostengono la copertura.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il deposito per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n°158 del 2013, oltretutto scaduto per decorrenza dei termini di validità, non era completato. Mancavano parte dei tamponamenti interni in legno; la pavimentazione e l'impianto elettrico.

Il terreno agricolo di mq. 8.556 catastali circostante ai fabbricati sopra descritti che si disloca fra la via Chiaviche e la sede dell'Autostrada A14 ed è accessibile dalle corti dei fabbricati sopra descritti ed alla data del sopralluogo era inerbito in modo spontaneo.

La proprietà immobiliare urbana (part. 26) ha una superficie commerciale complessiva di mq. 439,20 di cui: mq. 361,70 per l'alloggio con corte identificato con la particella 26 sub. 5 e mq. 77,50 per il locale deposito identificato con la particella 26 sub. 4.

La proprietà immobiliare urbana (part. 748) ha una superficie commerciale di mq. 61,05 comprensiva dell'incidenza dell'area cortilizia.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (parco), che si possono quantificare

forfettariamente in complessivi €. 1.500,00 annue, al netto di imposte, di cui solo €. 750,00 per la parte pignorata pari a 1/2 indivisa.

Sulla proprietà vigono i vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso, quale: ambito agricolo della pianura centuriata (art. 66 Nda) oltre ai vincoli derivante dalla fascia di rispetto stradale e infrastrutture per la viabilità; i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come "Edificio di interesse storico – tipologico " Edificio n° 74 come da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena,

al Foglio 85,

Particella 26 sub.4 (ex part. 26 sub. 2), categoria C/2 di classe 2, consistenza 70 mq, Rendita Catastale €. 206,07;

Particella 26 sub.5 (ex part. 26 sub. 1 e 3), categoria A/3 di classe 1, consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale € 526,79;

Particella 748 (ex parte 707) categoria C/2 di classe 2, consistenza 50 mq, Rendita Catastale €. 147,19.

Al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena,

al Foglio 85,

Particella 26, Ente Urbano di mq. 2.678,00 (catastali).

Particella 748 (ex parte della part. 707), Ente urbano di mq. 908.

Particella 133, seminativo di classe 2, di mq. 1.537 Reddito Dominicale €.
14,90, Reddito Agrario €. 9,92;

Particella 135, seminativo di classe 2, di mq. 4.696 Reddito Dominicale €.
45,51, Reddito Agrario €. 30,32;

Particella 747 (ex parte della particella 707), seminativo di classe 2, di mq. 2.323 Reddito Dominicale €. 22,52, Reddito Agrario €. 15,00.

CONFINI

La proprietà confina con la via Chiaviche, con proprietà (part. 706), con proprietà (part. 301, 299, 300); salvo altri.

PERTINENZA

Quota di 1/2 di proprietà indivisa

PROVENIENZA DEL BENE

-Atto di divisione del 20/12/2011 Rep. n° 169841/62389 fra i signori, comproprietari di beni immobili, con il presente atto procedevano alla divisione amichevole dei beni assegnandosi, in via di attribuzione e a soddisfazione definitiva e irrevocabile dei rispettivi diritti di comproprietà. Nel dettaglio con il medesimo atto l'esecutato e la moglie che accettavano in regime di comunione dei beni l'intera proprietà del fondo rustico con fabbricato ad uso abitazione ed attrezzaia sito in Comune di Cesena, località Gattolino, già parte del Podere "Gattolino 3" distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particella 26 Ente Urbano; particella 133, Particella 135 e Particella 707 della superficie complessiva di 12.142 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 85, Particella 26 subalterno 1 (cat. A/3 di classe 1, 8,5 vani); Particella 26 sub. 2 (cat. D/10) e Particella 26 sub. 3 (corte non censibile comune ai sub.ni 1 e 2).

Oggi a seguito di variazioni catastali eseguite dallo Scrivente Perito Stimatore (Particella 26 subalterni 4 e 5 e particella 748 al Catasto Fabbricati e Particella 26 748, 747, 133, 135, 747 al Catasto Terreni)

Trascritto a Forlì il 20/01/2012 Art. 921.

-Atto di compravendita del 21/04/2011 Rep. n° 168136/61283 i signori acquistavano l'intera proprietà, per le rispettive

ASTE GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

quote pari a 274/1000 ... in regime di comunione legale; 101/1000 e 625/1000, del fondo rustico con fabbricato ad uso abitazione ed attrezzata sito in Comune di Cesena, località Gattolino, già parte del Podere "Gattolino 3" distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particella 26 Ente Urbano; particella 133, Particella 135 e Particella 707 della superficie complessiva di 12.142 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 85, Particella 26 subalterno 1 (cat. A/3 di classe 1, 8,5 vani); Particella 26 sub. 2 (cat. D/10) e Particella 26 sub. 3 (corte non censibile comune ai sub.ni 1 e 2).

Oggi a seguito di variazioni catastali eseguite dallo Scrivente Partito Sifmatore (Particella 26 subalterno 4 e 5 e particella 746 al Catasto Fabbricati e Particelle 26, 748, 747, 133, 135, 747 al Catasto Terreni)

Trascritto a Forlì il 20/05/2011 Art. 5336

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

FABBRICATI

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca è emerso che la costruzione originaria del fabbricato è antecedente al 01 Settembre 1967.

Successivamente per la proprietà è stata presentata in Comune di Cesena:

SCIA del 17/06/2013

-Denuncia di Inizio Attività del 17/06/2013 depositata in Comune di Cesena per l'esecuzione di interventi di risanamento conservativo e restauro all'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

In merito ai lavori di cui alla DIA in data 16/04/2018 è stato stilato Certificato di Collaudo Statico e Attestazione di Rispondenza con il quale si dichiarava che i lavori erano stati ultimati e veniva collaudato e certificata la rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 del D.P.R. 6/06/2001 n° 380 e art. 19, comma 4, Legge Regionale 19/2008.

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 158/2013

-Permesso di Costruire n° 158 del 20/09/2013 Prot. N° 71757/2013 rilasciato dal Comune di Cesena per demolizione e ricostruzione di depositi agricoli.

-Comunicazione di Inizio Lavori depositata in Comune di Cesena in data 03/10/2013 con il quale si attestava che i lavori sarebbero iniziati il 07/10/2013.

-Comunicazione di proroga per il termine di ultimazione lavori depositata in Comune di Cesena per la proroga di giorni 1460

7

AUTORIZZAZIONE PASSO CARRABILE DEL 18/06/2013

-Autorizzazione a costruzione di passo carrabile e tombinamento fosso PGN n° 45772 del 18/06/2013 rilasciata dal Comune di Cesena Settore Infrastrutture e Mobilità con la quale si autorizzava la costruzione di un Passo Carraio di lunghezza pari a 4,00 mt e profondità pari a 1,60 mt. e di un tombinamento fosso per mt. 8,00 diametro tubo cm. 40.

L'autorizzazione veniva rilasciata con prescrizioni indicate nella medesima autorizzazione.

SCIA N° 514/2022

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 514/2022 depositata in Comune di Cesena per l'esecuzione di opere di risanamento conservativo al fabbricato esistente di civile abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

STATO DELLE PRATICHE

Alla data della presente relazione il Permesso di Costruire n° 158/2013 risulta scaduto per decorrenza dei termini di decorrenza previsti anche alla luce della proroga richiesta, poiché non è stata depositata Comunicazione di Fine Lavori e in loco i lavori stessi non sono ultimati.

Per i lavori previsti e richiesti e non ancora ultimati si dovrà pertanto richiedere e presentare in Comune di Cesena nuove istanze autorizzative.

NB:

* per le pratiche da presentare in Comune e presso altri Enti al fine di riportare il fabbricato alle originarie funzioni e renderlo utilizzabile (considerato l'attuale stato) poichè il titolo Edilizio n° 15/2013 è scaduto si terrà conto nel paragrafo specifico della valutazione e verranno ricomprese nella percentuale di deprezzamento che verrà applicata alla voce "vetustà".

8

DIFFORMITA' EDILIZIE

Preliminarmente si intende precisare che i lavori di cui al PC n° 158/2003 e SCIA n° 514/2002 sono in parte stati eseguiti in conformità agli elaborati grafici depositati in Comune di Cesena, anche se non completati.

Alla data della presente relazione rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria. Lo stato dei luoghi accertato è frutto degli interventi edilizi, anche se non completati, di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cesena.

TERRENO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica PG n° 129977 del 15/09/2022 risulta la seguente destinazione urbanistica:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it*

-Zona A- Storica – artistica-ambientale (città storica, nuclei, case coloniche e ville);

-Zona E- Agricola (Territorio rurale);

- Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità (Sistema dei servizi e della qualità ambientale).

NOTE:

Ambiti della Pianura Centuriata (art. 66 Nda); Edificio di interesse storico-tipologico (Allegato A7) "Edif n° 74"; Infrastrutture per la viabilità (Art. 58 Nda) e Fascia di rispetto stradale (art. 58 Nda).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome dell'esecutato è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere la proprietà pignorata

In risposta, l'Agenzia delle Entrate di Cesena, con pec, comunicava che dalle indagini presso l'Anagrafe Tributaria per i contribuenti, non risultano essere stati registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era disabitata ed in stato di abbandono e nella disponibilità del soggetto esecutato nonché della comproprietaria non esecutata

Canone di locazione annuo

Considerata la tipologia di proprietà rientrante nel presente Lotto e, soprattutto considerato lo stato manutentivo e conservativo si ritiene che la proprietà non sia affittabile e/o locabile all' uso preposto e/o autorizzato, pertanto il valore locativo è pari a €. 0,00.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non misura,

- Valore dell'intera proprietà€.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

- Valore complessivo della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa €.

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

ALLEGATO "A"

N° 3

RG. ES N° 175/2021



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO TERZO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzioni immobiliari costituite da abitazione con autorimessa, il tutto sito in Comune di Cesena, via Pisignano n. 237.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva consistono in un fabbricato terra cielo composto da un alloggio residenziale su più livello ed un locale autorimessa, il tutto abbinato da un lato con altro fabbricato residenziale di altra proprietà.

L'immobile terra cielo è edificato su area di pertinenza di mq. 91,00 catastali completamente occupata dal fabbricato stesso. L'immobile infatti non dispone di area cortilizia esclusiva. Per accedere alla proprietà è necessario transitare sia a piedi (per l'accesso pedonale) sia con autovettura (per l'accesso carrabile) sull'area cortilizia pertinenziale della proprietà antistante abbinata identificata catastalmente con le particelle 201 e 603.

Su detta area la proprietà in questione e oggetto di procedura gode di una servitù di passaggio a piedi e con mezzi comunque trainanti nonché servitù di parcheggio a favore della particella di cui in oggetto e a carico



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

della particella 603 del foglio 81 sorta per destinazione del padre di famiglia, come indicato nell'atto di provenienza del 23/01/1984 Rep. n° 13912/491 trascritto a Forlì il 15/02/1984 Art. 1645 variato il 27/08/2009

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 280,95 di cui: mq. 262,95 per l'alloggio identificato con il sub. 2 e mq. 18,00 per l'autorimessa identificata con il sub. 3.

La proprietà pignorata si eleva per quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato. La struttura portante dell'immobile è del tipo intelaiata in ca con tamponamenti in laterizio, copertura a falde con sovrastante manto in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con rivestimento a cappotto. I fronti dei balconi di servizio sono rivestiti con piastrelle tipo mosaico.

La porzione immobiliare ad uso abitativo si compone: al piano primo sottostrada sono posti: un vano ripostiglio di circa mq. 38,00 e due vani cantina della superficie catastale di mq. 9,40 e mq. 15,75; al piano terra è posto il vano ingresso di circa mq. 5,00 e la zona servizi composta da bagno e lavanderia rispettivamente di circa mq. 4,20 e mq. 7,00; al piano primo raggiungibile tramite scala interna con rivestimento in granito e ringhiera in ferro verniciato, è posta la zona giorno costituita da un ampio soggiorno di circa mq. 41,80, una sala pranzo di circa mq. 14,60 e la cucina di circa mq. 10,10. Il piano è servito di n. 3 balconi rispettivamente di circa mq. 6,00, mq. 6,80 e mq. 8,00; al piano secondo, raggiungibile tramite scala interna, è posta la zona notte costituita da n. 3 camere da letto della superficie catastale di circa mq. 9,60, mq. 9,20 e mq. 14,60, un bagno di circa mq. 8,40 ed un piccolo ripostiglio frontale al disimpegno della zona notte e al piano terzo/sottotetto, è posto uno studiolo (attualmente adibito a camera da letto), un ripostiglio di circa mq. 4,00 (attualmente adibito a bagno), oltre a due balconi

Lo Scrivente perito Stimatore intende segnalare in tale piano o meglio nel disimpegno di arrivo delle scale di tale piano, la presenza di gradini per l'accesso ad una stanza studiolo abbinata e in proiezione della proprietà aderente, per mezzo dei quali ha la possibilità di accedervi.

Al riguardo lo scrivente ha potuto accertate in sede di sopralluogo che per accedere allo studiolo (di altra proprietà) è necessario accedere dalla scala di collegamento interno della proprietà pignorata e dal vano porta presente sul muro in confine e con ingresso dal vano scale stesso. Altra via di accesso non era presente.

In merito a tale servitù di passo e transito in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare non è stata rilevata traccia in alcun atto. Tale servitù risulta essere una "servitù di fatto" e per la quale ne verrà presa in considerazione nella valutazione nel paragrafo specifico.

Il locale autorimessa è posto al piano terra del fabbricato, direttamente collegato dall'interno alla zona servizi dell'alloggio (sub. 2) e accessibile dall'esterno per mezzo di una doppia porta basculante automatica.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte, di cui solo €. 600,00 per la parte pignorata pari a 1/2 indivisa.

Sulla proprietà vigono i vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Comunale Vigente, oltre ai vincoli dalla zona urbanistica in cui è ricompreso, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Vigono altresì i vincoli di natura condominiale per i muri in aderenza con altra proprietà non oggetto di procedura e di altra proprietà.

Inoltre la proprietà gode di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù di passaggio a piedi e con mezzi comunque trainanti nonché servitù di parcheggio a favore della particella di cui in oggetto e a carico della particella 603 del foglio 81 sorta per destinazione del padre di famiglia, come indicato nell'atto trascritto a Forlì il 15/02/1984 Art. 1645 variato il 27/08/2009.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena,
al **Foglio 81**,

Particella 201 sub.2, categoria A/3 di classe 3, consistenza 9 vani, Rendita Catastale €. 766,94 (corrisponde al C.T. alle Particelle 201, 602 e 603);

Particella 201 sub.3, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 29,00, Rendita Catastale €. 149,77 (corrisponde al C.T. alle Particelle 201, 602 e 603);

al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena,
al **Foglio 81, Particella 602**, Ente Urbano di mq. 91,00 (catastali).

CONFINI

La proprietà confina con parti comuni condominiali, con proprietà e(part. 201 sub.1); salvo altri.

PERTINENZA

Quota di ½ di proprietà indivisa

PROVENIENZA DEL BENE

*Atto di compravendita del 23/01/1984 Rep. n° 13912/491 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non esecutata acquistavano la piena proprietà del lotto di terreno edificabile parzialmente urbanizzato sito in Villa Chiaviche di Cesena, intercluso e posto sul retro del fabbricato di cui al civico 243 di Via Pisignano, della superficie di mq. 91 identificato al

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 81 particella 602 (ex 201/b). Nell'atto veniva indicato che la vendita era comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù di passaggio a piedi e con mezzi comunque trainanti nonché servitù di parcheggio a favore della particella di cui in oggetto e a carico della particella 603 del foglio 81 sorta per destinazione del padre di famiglia.

Trascritto a Forlì il 15/02/1984 Art. 1645 variato il 27/08/2009.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca è emerso che la costruzione originaria del fabbricato è antecedente al 01 Settembre 1967.

Successivamente per la proprietà è stata presentata in Comune di Cesena:

CONCESSIONE EDILIZIA n° 105/1984

-Concessione Edilizia n° 105 del 23/03/1984 rilasciata dal Comune di Cesena con il quale veniva autorizzato l'ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione.

CONCESSIONE EDILIZIA n° 91 del 19/02/1995

-Concessione Edilizia n° 91 del 19/02/1985 rilasciata dal Comune di Cesena per sdoppiamento della Concessione Edilizia n° 105/84, avente ad oggetto ampliamento di fabbricato ad uso abitazione.

CONCESSIONE EDILIZIA n° 91 del 17/11/1986

-Concessione Edilizia n° 91 del 17/11/1986 in Variante alla CE 91/85 rilasciata dal Comune di Cesena per ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione.

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI DEL 23/07/1985

-Dichiarazione di Fine Lavori Prot. N° 42067 depositata in Comune di Cesena con la quale si dichiarava che i lavori di cui alla CE 91/1985 e successive erano ultimati il 15/07/1985. Nel contempo si richiedeva il Certificato di Abitabilità.

-Lettera del Comune di Cesena del 15/01/2007 con la quale si comunicava in riscontro alla Fine Lavori che, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione, l'abitabilità si intende attestata.

NB: l'abitabilità dell'immobile è quindi da intendersi attestata per "silenzio assenso".

STATO DELLE PRATICHE

6

In base alle ricerche eseguite e la documentazione prodotta le pratiche di cui sopra sono da intendersi concluse e archiviate.

Alla data della presente relazione rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena è stato accertato che al piano terzo/sottotetto al posto di un locale autorizzato a ripostiglio è stato realizzato senza titolo autorizzativo un bagno con vasi e relativi scarichi.

Tale difformità secondo la vigente normativa del Comune di Cesena e la normativa AUSL non risulta regolarizzabile pertanto si dovrà provvedere al ripristino del locale all'uso autorizzato con lo smontaggio dei vasi sanitari e scarichi. Per tale onere di ripristino si stima una spesa pari a €. 2.500,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

Si intende inoltre precisare che sempre al piano terzo/sottotetto negli altri locali che compongono il piano sono stati accertati degli usi impropri. I locali infatti autorizzati a ripostiglio erano utilizzati a soggiorno e camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it*

da letto. Al riguardo per la conformità dei luoghi allo stato autorizzato e relative destinazioni d'uso si dovrà rimuovere gli arredi al fine di ripristinare l'uso a ripostiglio.

Dai rilievi eseguiti dallo scrivente assieme al collaboratore in occasione del sopralluogo sono state accertate delle differenze di misure rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Tali differenze non rientrano fra le tolleranze di legge pertanto si dovrà provvedere a presentare in Comune di Cesena pratica di Sanatoria, con un onere di spesa stimato in €. 5.000,00. Tale importo verrà decurtato dal valore della porzione abitativa nel paragrafo specifico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome dell'esecutato è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere la proprietà pignorata

In risposta, l'Agenzia delle Entrate di Cesena, con pec, comunicava che dalle indagini presso l'Anagrafe Tributaria per i contribuenti, non risultano essere stati registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare è utilizzata, abitata e in uso all'esecutato comproprietario assieme alla propria famiglia composta da: (figlio), (nipote) e (convivente con vincoli affettivi), come si evince dal Certificato Storico di Residenza e Stato di Famiglia rilasciati dal Comune di Cesena

Considerate le dimensioni interne della porzione immobiliare, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è inserita, le attuali quotazioni degli affitti in zona, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 8.400,00

complessivi per appartamento con giardino e autorimessa (€. 700,00 mensili)

La quota di affitto pertanto, per la quota pignorata pari a 1/2 in capo all'esecutato delle porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto è pari a €. 4.200,00 annui.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non misura,

- Valore dell'intera proprietà€.

- Valore complessivo della quota di ½ di proprietà indivisa €.

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

ALLEGATO "A"

N° 4

RG. ES N° 175/2021



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO QUARTO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzioni immobiliari costituite da un appartamento al piano terra facente parte del fabbricato condominiale denominato "De Gasperi" con abbinato posto auto scoperto, il tutto sito in Comune di Cesena, via Alcide De Gasperi n. 78.

1

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 77,06 di cui: mq. 64,06 per l'alloggio identificato con il sub. 35 e mq. 13,00 per il posto auto scoperto identificato con il sub. 32.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono state oggetto di opere di ristrutturazione nel 2008 e alla data del sopralluogo si presentavano in normale stato manutentivo e conservativo e rifinite con materiali di tipo normale.

In dettaglio:

il posto auto scoperto (sub. 32) è posto all'interno della corte condominiale ed ha accesso dalla Via Alcide De Gasperi per mezzo di un cancello carrabile in profilati metallici e da un passaggio stretto che non consente un facile accesso soprattutto con veicoli di grandi dimensioni.



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

L'appartamento (sub. 35) ha accesso diretto dalla corte comune condominiale per mezzo di una porta finestra che immette direttamente nel soggiorno-pranzo e si compone di un soggiorno pranzo con angolo cottura a vista di circa mq. 27,00; un piccolo ripostiglio di circa mq. 2,40 utilizzato come dispenda; un disimpegno di circa mq. 3,00 che consente l'accesso ad un bagno di mq. 4,50 circa ed una camera da letto di circa mq. 16,00. L'alloggio dispone anche di una piccola porzione di corte esclusiva accessibile dalla camera da letto per mezzo di una porta finestra. Alla data del sopralluogo tale porzione di corte non risultava delimitata dal resto delle proprietà (mancava la ringhiera di delimitazione). Sulla proprietà vigono i vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Comunale Vigente, oltre ai vincoli dalla zona urbanistica in cui è ricompreso, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Sia per alloggio, sia per il posto auto scoperto essendo poste all'interno di un complesso edilizio di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena,

al Foglio 110,

Particella 830 sub. 32, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 13,00,

Rendita Catastale €. 49,01;

Particella 830 sub. 35, categoria A/3 di classe 3, consistenza 3 vani,

Rendita Catastale €. 255,65;

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena al **Foglio 110, Particella 830,** Ente Urbano di mq. 551,00 (catastali).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

CONFINI

Il posto auto scoperto identificato catastalmente con il sub. 32 confina con parti comuni condominiali, con proprietà (sub. 31); salvo altri.

L'appartamento identificato catastalmente con il sub. 35 confina con parti comuni condominiali, con proprietà (sub. 34); salvo altri.

PERTINENZA

Quota di ½ di proprietà indivisa

PROVENIENZA DEL BENE

-Atto di compravendita del 11/07/2008 Rep. n° 160235/56071 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non esecutata, acquistavano in regime di comunione legale l'unità immobiliare ad uso ufficio con relativo ingresso indipendente, vialetto e corte, facente parte di un edificio condominiale sito in Comune di Cesena via Alcide De Gasperi n° 74 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 110 Particella 830 sub. 1, cat.A/10 di 6,5 vani.

La vendita era comprensiva dei relativi diritti condominiali sugli enti comuni dell'intero edificio, secondo le norme degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile e, in particolare, sul terreno su cui l'edificio insiste ed annesso, avente natura pertinenziale, distinto al Catasto Terreni al Foglio 110 Particella 830 di mq. 551.

Trascritto a Forlì il 29/07/2008 Art. 8.836.

NB:

Con variazione catastale avente come causale "divisione" del 01/06/2009 Pratica n° FO0116305 in atti dal 1/06/2009 (n° 4813.1/2009) la particella 830 sub. 1 veniva frazionata originando i subalterni 32 a destinazione "C/6" e il subalterno 35 a destinazione "A/3".

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

La costruzione del fabbricato condominiale che ospita le porzioni immobiliari è antecedente al 01/09/1967.

Successivamente per le porzioni rientranti nel presente documento sono state oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

DIA N° 217 DEL 27/02/2008

-Denuncia di Inizio Attività n° 217 del 27/02/2008 depositata in Comune di Cesena per cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione con ristrutturazione per realizzare 3 alloggi in fabbricato.

DIA N° 184 DEL 2009

-Denuncia di Inizio Attività n° 184 del 2009 del 18/02/2009 depositata in Comune di Cesena come Variante alla DIA n° 217 del 27/02/2008.

FINE LAVORI E SCHEDE TECNICHE + CONFORMITÀ

-Comunicazione di Fine Lavori del 04/06/2009 depositata in Comune di Cesena con la quale si comunicava che i lavori di cui alla DIA 217/08 e successiva DIA 184/2009 erano ultimati il 22/04/2009.

Unitamente alla presente veniva depositata Domanda di rilascio di Certificato di Conformità e Agibilità totale delle unità immobiliari oggetto delle pratiche edilizie.

-In data 21/10/2014 il Comune di Cesena rilasciava Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 429/CEAT/2014 con il quale si certificava la conformità edilizia e agibilità dei locali, fra cui quelli oggetto di procedura e rientranti nel presente Lotto.

STATO DELLE PRATICHE

Alla data della presente relazione rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

Alla data della presente relazione rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria. Si intende precisare che in sede di sopralluogo rispetto all'elaborato grafico allegato alla DIA n° 184/2009 in loco non sono presenti i gradini nella corte che erano previsti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome dell'esecutato è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere la proprietà pignorata.

In risposta, l'Agenzia delle Entrate di Cesena, con pec, comunicava che dalle indagini presso l'Anagrafe Tributaria per i contribuenti, non risultano essere stati registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura.

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato e in uso al figlio dell'esecutato con la propria famiglia.

Considerato il contesto edilizio in cui è ricompresa la proprietà, lo stato manutentivo e conservativo (buono), l'ubicazione (vicino al centro di Cesena, (in zona appetibile commercialmente), e le quotazioni di affitti in zona, il canone di affitto mensile da ritenersi congruo è pari a €. 525,00 (non tenendo conto di beni mobili, arredi, attrezzature, macchinari, etc presenti in esso).

La quota di affitto pertanto, per la quota pignorata pari a ½ in capo al sig. è pari a €. 262,50 mensili.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non misura,

- Valore dell'intera proprietà€.
- Valore complessivo della quota di ½ di proprietà indivisa €.



Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it