

ALLEGATO "A"

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RG. ES N° 48/2021



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO PRIMO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile adibito a bar ristorante con produzione e vendita piadina, raggiungibile dalla via E45 in direzione Roma-Ravenna, località Montepetra (Sogliano al Rubicone) con uscita Montecastello. La parte adibita all'attiva ha una superficie complessiva di mq.777,00 circa, con una parte ancora allo stato grezzo al piano primo di mq. 730,00 circa. Dispone di un piazzale della superficie di mq. 5.291,00 con area cortilizia a verde di complessivi mq. 1.597,00. La struttura è in c.a. e metallo con tamponamento in laterizio, intonacato e tinteggiato. Finiture interne in ceramica, infissi alluminio verniciato il tutto in discreto stato manutentivo. L'immobile necessita di intervento di sanatoria per opere realizzate in difformità dei titoli e piccoli lavori di manutenzione.

Parte integrante dell'immobile terreno circostante adibito a parcheggio di complessivi mq. 2.284 catastali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sogliano al Rubicone

al **Foglio 100**,

Particella 99 sub. 2, categoria F/3 (unità in corso di costruzione al piano T-1);

Particella 99 sub. 3, Bene Comune non Censibile (corte);

Particella 99 sub. 4, categoria D/2, Rendita Catastale €. 9.035,40 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato identificato

al **Catasto Terreni** del



Comune di Sogliano al Rubicone al **Foglio 100, particella 99**, E.U. di mq. 4.604
e terreno circostante distinto

al **Catasto Terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone

Particella 96, Bosco Ceduo di classe 2 di mq. 1.018, Reddito Domenicale € 0,53 Reddito Agrario € 0,21;

Particella 97, Bosco Ceduo di classe 2 di mq. 152, Reddito Domenicale € 0,08 Reddito Agrario € 0,03;

Particella 100, Seminativo di classe 1 di mq. 687, Reddito Domenicale € 3,19 Reddito Agrario € 2,13;

Particella 252, Seminativo di classe 1 di mq. 427, Reddito Domenicale € 1,98 Reddito Agrario € 1,32.

CONFINI

La proprietà confina con la proprietà del Demanio Pubblico dello Stato (Rame Strade) con il Fosso del Mulino, via Nazionale; salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

- Con atto di compravendita del Dott. del 23/03/1999 Rep. n° 4049 la società acquistava dal sig. l'intera proprietà dei seguenti beni immobili: terreni siti in Comune di Sogliano al Rubicone distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 100, Particella 96 di mq. 1.018, Particella 97 di mq. 152, Particella 99 di mq. 4.604, Particella 100 di mq. 687 e Particella 252 di mq. 427.

Trascritto a Forlì il 27/03/1999 Art. 2.918.

REGIME FISCALE

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

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone è stato eseguito accesso agli atti amministrativi da cui sono i seguenti atti amministrativi:

Concessione Edilizia n. 1/03 prot. n. 88 del 04/01/2003 con Richiesta di Concessione n.° 53

/2000 del 14/06/2000.

- Concessione Edilizia n. 1/03 prot. n. 88 del 04/01/2003 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società “.....” per la nuova costruzione di centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante ed emporio a servizio della viabilità;
- Autorizzazione n.47 EF/aa protocollo n. 9231 Pos. F/C6 del 28/11/2000, della Comunità Montana dell’Appennino Cesenate – vincolo idrogeologico – realizzazione di un parcheggio privato e centro per la produzione e vendita della piadina- bar ristorante-emporio;
- Parere Favorevole dell’Azienda U.S.L. di Cesena del 16/07/2001 ad alcune condizioni: *“dovrà essere installato all’interno della cucina idoneo lavamani dotato di rubinetteria non manuale, acqua calda e fredda, sapone liquido e asciugamani a perdere; le rampe di scale delimitate da pareti dovranno essere dotate di corrimano; lo spogliatoio per il personale di cucina dovrà essere realizzato nel vano denominato rip. pluriuso di mq. 5.22, anziché negli ambienti previsti in progetto che hanno dimensioni non adeguate; la zona preparazione piadina al piano terra, se non dotata di impianto di ricambio d’aria, dovrà avere le pareti perimetrali (vetrate) non superiori ad h. = 2.20 mt.; nella zona di cottura dovrà essere installata cappa aspirante con canna di aspirazione al tetto.”*
- Autorizzazione Ambientale ai sensi dell’art. 151 del D.L. 29/10/1999 n. 490 pratica 53/2000 prot. n. 8822 del 17/07/2002 visto il parere favorevole della C.E. nella seduta del 09/07/2002;
- Parere Favorevole dell’Ufficio Prevenzione Incendi prat. N. 26876 prot n. 3868/01/P del 19/01/2001 alle seguenti condizioni: *“sia rispettato il punto 4.4.3. del DM 12/04/96 per la zona cottura piadine al piano terra; vista la comunicazione con l’emporio la cucina al piano primo dovrà essere dotata di disimpegno di accesso anche nella zona ristorante; il complesso edilizio dovrà essere dotato di idranti antincendio del tipo UNI45; il numero di idranti e la dislocazione degli stessi dovrà garantire la copertura idrica di tutti i locali, in caso di incendio.”*
- Scrittura Privata con sottoscrizione autentica per compravendita Notaio Cesena del 23/03/1999 Rep. 4.049, trascritto a Forlì il 27/03/1999 Art. 2.918.;
- Convenzione ai sensi dell’Art. 4.02, del Notaio del 15/11/2022 Rep.

6.454/2.371, delle N.T.A. del piano Regolatore Generale del Comune di Sogliano al Rubicone per attuazione di un parcheggio attrezzato in una zona per servizi pubblici o di interesse comune in località Montepetra Bassa di proprietà della Società ".....",
Trascritta a Cesena il 20/11/2002 al n. 3.564/1.

Autorizzazione allo scarico

- Parere favorevole per autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche del 24/09/2001 prot. n. 2170/01 rilasciato da ARPA alla società
- Autorizzazione n. 695 del 21/03/2003, per l'immissione di scarico acque nere nel Fosso del Molino previo trattamento con fossa Imhoff e letto assorbente complessivamente dimensionato per 97 persone equivalenti e acque bianche anch'esse nel Fosso del Molino (P.U.T. 01/03).

Autorizzazione apertura n. 2 passi carrai

- Nulla Osta Decreto n. 12713 del 28/12/2001 prot. n. 820/02 del 04/01/2002 per l'apertura di due passi carrai attigui di ml. 10,31 e ml. 10,18 relativi al parcheggio attrezzato a servizio del Centro per la produzione e vendita della piadina Bar ristorante Emporio a servizio viabilità;

Permesso di Costruzione n. 44/2003

- Permesso di Costruzione n. 44/2003 variante alla Concessione Edilizia n. 1/2003, prot. 17742, del 23/12/2003, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società come variante in corso d'opera per riduzione di piano interrato ed adeguamento degli impianti tecnologici a centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante, ed emporio a servizio della viabilità;

Permesso di Costruzione n. 25/2005 pratica n. 27/2005

- Permesso di Costruzione n. 25/2005, pratica n. 27/2005, variante alla Concessione Edilizia n. 1/2003 del 04/01/2003, prot. 10255, del 02/08/2005, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società come variante alla Concessione Edilizia n. 1/2003 relativa alla realizzazione di progetto per centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante, ed emporio a servizio della viabilità;
- Parere Favorevole dell'Ufficio Prevenzione Incendi prat. N. 26876 prot n. 3904/05/P del

01/07/2005, parere di conformità del progetto impianti produzione calore con potenzialità superiore a 116 kw (fino a 350kw);

- Nulla Osta prot. n. 9584 del 20/07/2005 nell'ambito della segnaletica orizzontale e verticale da realizzare, la formazione di n. 2 box auto ad uso esclusivo di persone fisiche portatori di handicap fisici;

- Parere Favorevole del Servizio Sanitario Regionale-Emilia-Romagna prot. N.I.P. n. B) 277/2005 sue del 13/07/2005 ad alcune condizioni;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 25/05 + vincoli idrogeologici

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 25/05 prot. 6247/T del 17/05/2005, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone a la società “.....”;

- Vincolo Idrogeologico n. 120/2005 del 14/02/2006 prot. n. 1976 Pos VI.15.1 in rinnovo all'Autorizzazione n. 612 del 22/10/1998, per l'adeguamento topografico di una superficie compresa fra terrazzi alluvionali contigui;

- Vincolo Idrogeologico n. 121/2004 del 27/10/2004 prot. n. 11277 Pos. F/C6, per la realizzazione di una palificata in legname con talee;

- Autorizzazione Idraulica del 27/01/2005 protocollo N. Amb./TB1/05/7221 per l'esecuzione di ampliamento piazzale ed opere di consolidamento della scarpata in destra idrografica;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 26/05 prot. 6248/T del 17/05/2005

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in Sanatoria n. 26/05 prot. 6248/T del 17/05/2005, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone a la società “.....”, con allegato:

- dichiarazione relativa al D.Leg. 42/04 art. 142 (vincolo Galasso) con la quale i tecnici incaricati dalla proprietà dichiaravano che l'intervento in oggetto non rientra nella fascia dei 150 ml.;

- Parere di conformità del progetto favorevole prat. 26876 prot. n. 3904/05/P del 13/07/2005 prot. 9223;

- Vincolo idrogeologico n. 53/2005 prot. 5842 Pos. F/C6 del 16/06/2005 per la realizzazione di un impianto di depurazione a servizio del fabbricato denominato “.....” per la realizzazione di una opera seminterrata per impianti tecnologici;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 46/05 prot. 9215/T del 17/05/2005

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 46/05 prot. 9215/T del 17/05/2005, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla sig.ra, con allegato:

- Autodichiarazione del 17/05/2005 della dittal con la quale veniva autodichiarato che i sostegni della insegna erano idonei a sostenere il manufatto pubblicitario in perfetto equilibrio statico;

- Dichiarazione del 27/05/2005, del sig. in qualità di proprietario della società..... il quale concedeva il permesso alla sig.ra in qualità di legale rappresentante ed affittuaria del locale denominato “.....” ad installare l’insegna luminosa come da elaborati progettuali;

- Nulla Osta, rilasciato dalla Provincia di Forlì-Cesena, decreto n. 14.599 del 05/07/2005 prot. n. 41193/05 per l’installazione di una insegna di esercizio di dim. cm. 260x100, con validità di tre anni, rinnovabile su richiesta dell’interessato;

- Parere di Conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 10/05/2022 Pratica n.° 26.876N;

- Certificato di Collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato del 07/06/2005 con Attestazione di Conformità del 07/06/2005 Prot. 7.393.

- Parere dell’A.U.S.L. del 13/07/2005 Prot. N.I.P n. B) 277/2005;

Permesso di Costruzione n. 26/2005 pratica n. 47/2005 prot. 10490, del 05/08/2005

- Permesso di Costruzione n. 26/2005, pratica n. 47/2005, variante alla Concessione Edilizia n. 1/2003 del 04/01/2003, prot. 10490, del 05/08/2005, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società per variazione di intestazione della Concessione Edilizia originaria n. 1/2003 del 04/01/2003 prot. n.88, relativa alla nuova costruzione di centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante, ed emporio a servizio della viabilità;

Autorizzazione per pubblico esercizio

- Autorizzazione per Nuova Attività del 09/08/2005 prot. 10654 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone – area sviluppo economico alla società

- Parere favorevole del Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna del 07/06/2008 prot. N.I.P.- (D) n. 102/2008 alle seguenti condizioni: Nel locale cucina dovrà essere garantito rapporto di illuminazione non inf. ad 1/8 e di aerazione non inf. ad 1/6 da aperture finestrate apribili escluso porte, inoltre sempre per il locale cucina, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 33 del D.Lgs 626/94 in termini di porte di uscita di sicurezza conformemente al DM 10.03.98 inoltre i locali e gli impianti dovranno essere realizzati con i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento CE n. 852 del 19/04/2004 per gli ambienti destinati alla produzione e/o manipolazione alimenti.

Richiesta Agibilità del 03/08/2005

- In data 02/08/2005 i Tecnici incaricati dalla proprietà rilasciavano dichiarazione di regolare esecuzione relativa al superamento delle barriere architettoniche L.13/81 sull'edificio ad uso Centro per la produzione e vendita della piadina, integrato con parcheggio attrezzato, attrezzature commerciali di servizio. Gli ambienti erano accessibili e dotati di attrezzature idonee a persone portatrici di handicap;

- In data 03/08/2005, prot. n. 10345 la società chiedeva il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità per l'immobile/unità ad uso parcheggio attrezzato, centro per la produzione e vendita della piadina, bar ristorante emporio a servizio delle viabilità; veniva allegato alla domanda l'accatastamento e la scheda tecnica descrittiva;

- Comunicazione di Fine Lavori del 12/08/2005 prot. n. 10826/T con la quale veniva comunicato che i lavori iniziati in data 16/07/2003 erano stati ultimati in data 19/05/2005, corredata di scheda tecnica descrittiva e richiesta di certificato di Conformità Edilizia e Agibilità;

- In data 27/06/2005 la ditta incaricata rilasciava attestato di conformità n. 330 VI per l'ascensore idraulico n di fabbrica J104593

- Deposito sismico n. 31/03 del 07/06/2005;

- In data 30/08/2005 prot. n. 11354 il Comune di Sogliano al Rubicone comunicava alla società e per conoscenza ai tecnici incaricati dalla proprietà *che la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità era stata sospesa in quanto carente di documentazione;*

- In data 30/05/2006 prot. 6935 il Comune di Sogliano al Rubicone rilasciava Verbale di Sopralluogo e Collaudo, effettuato dai Tecnici comunali del Comune di Sogliano al Rubicone in data 19/05/2006, i quali *collaudavano le opere realizzate dalla Ditta*, *relative alle aree di sosta dei veicoli e relativa viabilità di accesso, costruenti parcheggio attrezzato di un “centro per la produzione e vendita della piadina, bar, ristorante ed emporio a servizio della viabilità”*;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 95/06 prot. 15178/T del 19/12/2006

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 95/06 prot. 15178/T del 22/12/2006, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società, per l'installazione su due facciate di cartelloni pubblicitari, quali insegne non luminose di dimensioni ml. 6.00x3.00; con rilascio di Autorizzazione del 09/05/2007 Prot. 5.072/T.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 61/2008 prot. 6261/T del 10/06/2008

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 61/2008 prot. 6261/T del 10/06/2008, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società, per la trasformazione da spazio di produzione e vendita piadina a ristorante, previo Parere Favorevole dell'A.u.l.s. del 07/06/2008 Prot. N.I.P. -P(D) n.102/2008. **(Denuncia non completata e scaduta)**

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 91/2008 prot. 8759/T del 17/07/2008

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 91/2008 prot. 8759/T del 12/08/2008, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone al sig., per la realizzazione di impianto fotovoltaico su fabbricato per attività turistiche. **(Denuncia non completata e scaduta)**

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 72/10 prot. 10528/T del 17/09/2010

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 72/10 prot. 10528/T del 17/09/2010, rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone alla società, per l'ampliamento di struttura commerciale a servizio di viabilità e per l'inserimento di forno per pizza e di locale preparazione alimenti, **(Denuncia non completata e scaduta)**

- Parere Favorevole del Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna alle seguenti condizioni: I locali e gli impianti destinati alla conservazione e produzione alimenti dovranno essere realizzati secondo i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento CE n. 852 del 19/04/2004. In base alla documentazione amministrativa fornita

dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone risultano delle pratiche non complete e scadute che comportano il mancato rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Per le spese tecniche di sanatoria per opere realizzate senza titolo e per lo sdoppiamento compresi oneri, diritti, oblazione e quant'altro necessario si stima una spesa a pari a €. 15.000,00.

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 essere stato registrato un contratto di locazione per una porzione di immobile oggetto di procedura ed in dettaglio:

* Risoluzione di contratto di locazione di immobile commerciale e nuovo contratto di Locazione ultranovennale di immobile commerciale del Dott. Notaio del 07/08/2019 rep. 12861/6183 con il quale la società concedeva in locazione alla società il fabbricato ad uso commerciale costituito da sala ristorazione, pizzeria, bar, cucina e disimpegno al piano terra e da bagni e spogliatoi al piano seminterrato con annessa corte pertinenziale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 100 Particella 99 sub.4/P.

La locazione avrà durata di anni 12 con decorrenza dal 07/08/2019 fino al giorno 06/08/2031. Il canone mensile della locazione è stabilito ed accettato dalle parti in €. 1.000,00 oltre Iva da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Trascritto a Forlì il 08/08/2019 Art. 9.543.

Per la porzione immobiliare identificata con il sub. 4, si ritiene congruo il canone d'affitto pattuito nel contratto di locazione novennale pari a €. 1.000,00 al mese, mentre per la porzione immobiliare ancora in corso di costruzione si ritiene che la stessa attualmente non sia affittabile.

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

