

ALLEGATO “A”

N° 1

RG. ES N° 220/2020

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Casa indipendente adibita a civile abitazione con area cortilizia esclusiva, coperta e scoperta, di complessivi di mq. 1.027,00. Il fabbricato abitativo ha una superficie lorda di mq. 192,20; dispone, amministrativamente, di un vano ex garage della superficie di mq. 30,00, attualmente suddiviso in tre vani, impropriamente utilizzati.

La casa è in stile “colonico” tipico della zona; si eleva in parte per due piani fuori terra ed in parte per un piano, ristrutturata negli anni 2002/2004, con materiali discreti (Cotto, infissi in legno con doppio vetri, scuroni il legno, riscaldamento a gas e impianti a norma) ed in buone condizioni. Dai documenti Comunali si tratta di un fabbricato fra quelli schedati.

Nell'area cortilizia è presente una tettoia, con piccolo fabbricato in PVC ed una piscina (H. mt. 1.08), privi di titoli autorizzativi.

Sono necessari interventi di rimessa in pristino e di sanatoria.

Il fabbricato è delimitato su tutti i lati, escluso fronte strada, con recinzione in calcestruzzo e rete metallica, al momento priva di autorizzazione.

Impianti a norma, con riscaldamento a gas ed elementi in acciaio e raffrescamento con elementi tipo split.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

al **Foglio 19**,

Particella 53 sub. 4, categoria A/2 di classe 2, consistenza 10 vani, Rendita Catastale €. 1.187,85;

Terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Longiano al **Foglio 19, Particella 53**, Ente Urbano di mq. 1.027,00 (comprende il Foglio 19, Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218).

CONFINI

La proprietà confina con la via Dei Venti, con proprietà (p. 238), con proprietà (p. 236) e con proprietà (p. 259); salvo altri.

PERTINENZA

Quota di 1/1 di proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

*Con atto di compravendita del 27/04/2011 Rep. n° 10671 raccolta 6445, la sig.ra acquistava dalla società.... l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 19 Particella 53 sub.ni 1, 2 e 3, oltre al terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 53 Ente Urbano di mq. 635 e terreno adiacente identificato con la

Particella 196 di mq. 6, Particella 197 di mq. 6, Particella 198 di mq. 3, Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22, Particella 207 di mq. 122, Particella 215 di mq. 7, Particella 216 di mq. 27, Particella 217 di mq. 25 e Particella 218 di mq. 31.

Trascritto a Forlì il 02/05/2011 Art. 4.644.

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 le Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218 venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027;

al Catasto Fabbricati con variazione del 30/05/2022 pratica n. FO0034542 in atti dal 30/05/2022 Fusione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4.

REGIME FISCALE

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro

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

Presso il Comune di Longiano sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Concessione in Sanatoria n. 421 del 24/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 2864 del 07/05/1990, per costruzione di un fabbricato colonico e trasformazione a servizi del fabbricato esistente;
- In data 10/01/1995 la sig.ra chiedeva di essere autorizzata alla demolizione di parte del portico (costruito nel 1948), pericolante e malsano;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 4650 del 19/04/2002, per manutenzione straordinaria.

- Richiesta di Condono del 10/12/2004 prot. 14272 presentata dalla società ... per i lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con opere da servizi ad abitazione al fabbricato esistente.
- In data 10/06/2005 prot. n. 7315 il geom. per conto di.... . trasmetteva integrazione all'istanza di condono del 10/12/2004;
- Deposito sismico pratica n. D570/06 del 19/12/2006 prot. 15935 corredato di Certificato di idoneità statica, relazione geotecnica e sulle fondazioni;
- In data 30/12/2006 prot. 16380, veniva rilasciato il titolo abilitativo edilizio in Sanatoria n. 18/04 (VALE COME ABITABILITA') ;
- Denuncia di Inizio Attività, pratica n.1581, prot. 1737 del 04/02/2008 per la realizzazione di nuova recinzione e passo carraio;
- In data 21/03/2008 l'Istruttore Tecnico del Comune di Longiano trasmetteva comunicazione alla società e al Geom. con Parere Favorevole del Settore Lavori Pubblici – Patrimonio P.G. n. 4121 del 19/03/2008 con alcune precisazioni e modifiche richieste mentre l'Ufficio Polizia Municipale non esprimeva parere in merito all'intervento in quanto l'accesso carraio è su strada privata. *“Pertanto, in attesa di una dichiarazione congiunta del tecnico progettista e del proprietario per il rispetto delle condizioni di cui ai pareri espressi dal Settore LL.PP. e che gli elaborati grafici siano rettificati apportando le modifiche richieste, non potranno per il momento iniziarsi i lavori, che dovranno poi essere eseguiti espletando gli adempimenti di cui sopra. Le integrazioni per il completamento della pratica dovranno pervenire entro 60 giorni dalla presente comunicazioni. Decorso il termine l'ufficio provvederà all'archiviazione della denuncia”*

- in data 06/03/2009 l'Istruttore Tecnico del Comune di Longiano trasmetteva lettera alla società e al comunicando che: *“la DIA ha perduto la sua efficacia, pertanto l'esecuzione dei suddetti lavori dovrà presentarsi nuovo titolo abilitativo”*.

In occasione del sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità:

All'esterno dell'abitazione:

- Tettoia a confine;
- Casetta in prefabbricato PVC;
- Piscina interrata;
- Recinzione priva di titolo autorizzativo (Vedi lettera Lavori Pubblici)

All'interno dell'abitazione:

- Piano primo:
 - creazione di un armadio a muro all'interno di una camera ricavata nella camera da letto lato scala esterna;
 - divisione di camera da letto in due vani con parete di cartongesso;
 - spostamento porta del bagno p.1°;
- Piano terra:
 - Vano autorimessa utilizzato impropriamente con la suddivisione in tre vani;
 - Realizzazione di camino nel soggiorno.

Le opere sopra indicate, dovranno essere oggetto di rimozione e eventuale sanatoria. Il ripristino e la sanatoria richiederà un successivo intervento catastale per l'aggiornamento in base all'intervento che si andrà a fare, oltre ai costi di intervento per il ripristino e la regolarizzazione della mura sul lato strada.

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli di piano del Comune di Longiano. In particolare trattandosi di un fabbricato “schedato” n. 24, sullo stesso non sono possibili interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, dal quale risulta che l'area ha una destinazione agricola.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l'immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dalla sig.ra ... (coniugata in regime di separazione con il sig.) e i figli (nipoti dell'esecutata), come da Certificato di residenza storico e Stato di famiglia rilasciati dal Comune di Longiano. Non sono emersi titoli che ne attestino l'uso a favore della sig.ra Il sig. (Figlio dell'esecutata) risulta un cittadino A.I.R.E. (ha trasferito la propria residenza all'estero).

Considerata la tipologia di immobile, le dimensioni interne, il contesto in cui è ricompreso si ritiene equo un canone di locazione annuo pari a €. 9.600,00.

STIMA DEL BENE

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

Valore dell'intera proprietà€.

Il Perito Stimatore
geometra Zanella Roberto