

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.94/25

R.G.ESEC.

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Unità immobiliare in Comune di Civitella di Romagna, catastalmente individuata al Foglio 73 con la particella 712 sub. 1, 2 e 3 consistente in un fabbricato unifamiliare con servizi e corte esclusiva.

Il lotto è costituito da un fabbricato di civile abitazione unifamiliare, del tipo villetta a schiera, su lotto di pertinenza esclusiva di mq.181,00 di superficie. L'area di pertinenza risulta recintata con ingresso pedonale e carrabile dalla via Falcone e Borsellino: l'area esterna costituente l'ente urbano, identificata dalla particella 712 del Foglio 73 è in parte identificata con il sub.3 (BCNC) risulta per la quasi totalità pavimentata: sul fronte strada vi sono l'accesso pedonale e la rampa di accesso all'autorimessa (sub.2). L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato. L'unità abitativa è così composta:

Piano terra: dal camminamento esterno si accede alla zona giorno composta da soggiorno, bagno con antibagno e cucina, centralmente è posizionato il vano scala interno che disimpegna i vari piani: dalla cucina si accede ad un terrazzo (a sbalzo sulla rampa dell'autorimessa mentre dal soggiorno si accede ad una terrazza in quota ed alla porzione di cortile posta sul retro dell'immobile (sub.3).

Piano primo: salendo al piano si trova il disimpegno sul quale si affacciano il bagno e le due camere da letto entrambe dotate di ampia terrazza. Sul disimpegno è posizionata una scala con struttura metallica e pedate in legno che consente l'accesso al piano secondo (sottotetto), originariamente consentito da botola a soffitto.

Piano secondo (sottotetto): il piano, originariamente composto da un unico ambiente, è stato modificato, ricavando un piccolo bagno oltre pianerottolo di sbarco della scala.

Piano interrato: al piano, accessibile dalla scala interna e dal portone del garage, si trovano due locali di servizio dell'abitazione (una cantina ed un servizio igienico) oltre all'autorimessa (sub.2).

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, mentre i parapetti dei terrazzi sono finiti in mattone a vista. Nella porzione di corte posta sul retro sono stati realizzati una tettoia in legno ed un "canile" realizzato con recinzione metallica e copertura di pannelli sandwich.

Le finiture sono del tipo civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in laminato, infissi esterni in legno con vetrocamera e sistema oscurante in persiane. I bagni sono completi di sanitari in vetro-china. Il piano secondo (sottotetto) presenta il solaio di copertura in legno a vista e parte delle pareti rivestite in perlinato. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva che: l'impianto elettrico è sottotraccia, gli impianti idrico sanitario sono sottotraccia; gli impianti di riscaldamento con caldaia a gas è sottotraccia ed al momento del sopralluogo risultavano funzionanti. Per quanto riguarda le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si sono rinvenute quelle relative al Permesso di Costruire n.55/05 del 2005 (elettrico e termoidraulico) per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità come meglio descritto al successivo punto 13.

Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi discreto con puntuali tracce di umidità in alcune zone interne dei piani (soprattutto bagni e lucernai) e ammaloramento delle solette dei tezzazzi. Valore locativo indicativo da €/mese 500,00 ad €/mese 650,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta distinto al C.F. del Comune di Civitella di Romagna con i seguenti dati censuari

Fg	Part	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categori a	Class e	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita
73	712	1			A/2	2	6,5 vani	Totale: mq. 150 totale escluse aree scoperte: 136 mq	
73	712	2			C/6	2	25 mq	Totale: mq. 28	
73	712	3			B.C.N.C			Corte comune ai sub. 1 e 2	

Indirizzo: Via Falcone e Borsellino, 5: Piano S1-T-1-2

Ed al C.T. del Comune di Civitella di Romagna con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	por z	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
73	712			ENTE URBANO		1 81			

CONFINI

_ Ragione: Fg. 73 part. 711,713, 679; pubblica via;

PERTINENZA

Quota di proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Atti di provenienza registrati e trascritti; il convenuto ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Atto di Compravendita del 17 aprile 2008 Rep. N.37869.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad Imposta di registro.

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

-----nessuna-----