

TRIBUNALE DI FORLI'  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**N. 9/2024**

\*\*\*\*\*

**LOTTO B**

**ALLEGATO A**

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

INTERA PROPRIETA' DI FABBRICATO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento a piano terra con cantine a piano semi interrato, sito a Mercato Saraceno (FC) in via Marconi n.7-9 angolo via Gramsci, in piccolo fabbricato condominiale formato da n.4 appartamenti, così costituito: a piano terra ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, disimpegno notte, disimpegno giorno e portico; a piano semi interrato 2 cantine, centrale termica e legnaia; la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'appartamento è mq 196,1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (FC) al Foglio 95, Part. 15, Sub 4 (cat. A/2); ente urbano comune Foglio 95 Part. 15 di mq 663.

La corte comune in uso al fabbricato risulta più ampia della corte oggetto di pignoramento in quanto, insieme ad una quota della persona esecutata sono presenti anche altri proprietari estranei alla procedura; in particolare Foglio 95 Part. 197, 198 e 199.

Tale area intestata a proprietari estranei alla procedura non presenta confini fisici con la proprietà condominiale e comunque la Part. 15 oggetto di pignoramento consente l'accessibilità sia pedonale che carrabile del fabbricato su via Gramsci; la proprietà pignorata non è interclusa.

CONFINI

Trattandosi di piccolo condominio composto da n.4 appartamenti intestati a due sole proprietà, la proprietà confina con l'altra proprietà del complesso.

PERTINENZE

Quota di proprietà piena ed intera.

## SANATORIA DEI BENI LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

Il fabbricato è legittimato da Licenza Edilizia del 1957, successive varianti di sistemazione ed ampliamento del fabbricato nel 1973-1976 ed Autorizzazione Edilizia del 1992 di modifiche nel piano semi interrato; a seguire Concessioni in sanatoria nel 1991 per cambio di destinazione dei sottotetti in abitazioni e pratiche di manutenzione straordinaria nel 2000 e 2002.

Nello stato dei luoghi sono state rilevate difformità edilizie nel piano semi interrato per mancata variante finale dell'Autorizzazione Edilizia del 1992 con conseguente non conformità catastale, ma poiché le opere eseguite trasformano un vano comune in cantine private, trattandosi di porzione dell'immobile escluso dal pignoramento, verranno considerate opere di ripristino nei limiti del titolo edilizio legittimo del 1992 e dei confini dell'area pignorata.

## STATO DI POSSESSO

L'appartamento è occupato dalla persona esecutata e dal suo nucleo familiare.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 214,89 KWh/mq anno).

## STIMA DEL BENE CON DEDUZIONI

Il più probabile valore di mercato per l'intera proprietà con deduzioni, compresa la deduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è:

**LOTTO B € 190.000,00** (centonovantaeuro/00)

Cesena, 04.12.2024

Il CTU Stimatore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
733  
ARCHITETTO  
ROSSI  
ENRICA  
SELI  
Cesena

