

TRIBUNALE DI FORLI'

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**N. 9/2024**

\*\*\*\*\*

**LOTTO C**

**ALLEGATO A**

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

INTERA PROPRIETA' DI FABBRICATO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento a piano sottotetto con piccola cantina a piano sottotetto, 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 sottotetto cucina/soggiorno, 2 camere, 1 bagno e 1 cantina utilizzata come centrale termica; la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'appartamento è mq 54,0.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (FC) al Foglio 95, Part. 15, Sub 6 (cat. A/4); 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 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 presenti lucernai in copertura non documentati nelle planimetrie del titolo edilizio legittimo e pertanto viene prevista una SCIA in sanatoria.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento è occupato dalla figlia della persona esecutata e dal suo nucleo familiare in forza di un contratto di locazione registrato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato risulta in classe energetica "F" (EP gl, nren 226,50 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 C**      **€ 66.000,00** (*sessantaseimilaeuro/00*)

Cesena, 04.12.2024

Il CTU Stimatore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
733  
ARCHITETTO  
ROSSI  
ENRICA  
Cesena  
PROVA IN FRI