TRIBUNALE DI FORLI'

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.151/2025 riunita con 161/2025

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - INTERA PROPRIETA'

LOTTO C

UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE

abitazione all'interno di fabbricato polifunzionale a Ronta di Cesena (FC) in via Ravennate n.4160 situato al piano terra con affaccio sul retro del fabbricato.

L'abitazione è formata da cucina, camera, bagno, ingresso, disimpegno, portico, scala interna, tavernetta interrata, 2 cantine, w.c., lavanderia, disimpegno e posto auto coperto sempre interrati.

L'abitazione condivide l'area comune esterna con le altre unità del compendio.

La superficie commerciale complessiva ragguagliata è mq 137,81.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati e terreni

Foglio 44, Part. 811, sub 4 (cat. A/2) e sub 7 (cat. C/6)

Aree comuni – Foglio 44, Part. 811, sub 5 (rampa e corsia carrabile ente comune ai sub 7 e sub 8) e Foglio 44, Part. 811, sub 6 (corte comune a tutti i sub)

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

Foglio 44, Part. 811 (ente urbano di mq 1260)

CONFINI

L'abitazione comunica con il negozio sementi/mangimi (sub 8) tramite una porta interna. L'area pignorata su cui sorge il fabbricato confina con le seguenti Particelle appartenenti allo stesso Foglio 44: Part. 194 intestata a società e Part. 32 intestata ad un privato.

PERTINENZE

Intera proprietà.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è legittimato da Permesso a Costruire N°49/2004, Autorizzazione Unica N°49/2004, DIA di variante in corso d'opera N°201/2005 e CILA di manutenzione straordinaria N°162/2015.

Il fabbricato è dotato di agibilità PGN 7321/2006 e PGN 31859/2006.

L'agibilità è stata oggetto di sopralluogo di verifica dei requisiti igienico-sanitari e degli impianti (termico ed elettrico) da parte del Comune di Cesena il 22.06.2006.

Le difformità rilevate nell'unità in esame sono: trasformazione di portico in veranda chiusa ad uso cucina, uso difforme come abitabile dei vani interrati, modifiche interne fra camera e cucina, creazione di 3 cucine.

All'esterno si rileva una sistemazione del verde e delle aree permeabili non conforme al progetto autorizzato: tale difformità è a carico di tutte le unità del compendio.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è interessato da problemi di condensa e muffa su tutta la proprietà e nel piano interrato anche da infiltrazioni.

Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed

STATO DI POSSESSO

L’abitazione risulta arredata e occupata in stato di efficienza ed utilizzo con regolare contratto di locazione registrato nel 2019 in epoca precedente agli atti di pignoramento. Nell’interrato l’abitazione comunica internamente con il sub 8 tramite porta.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L’abitazione risulta in classe energetica "F" (EP gl, nren 205,16 KWh/mq anno).

STIMA DEL BENE

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 € 141.610,99 e per arrotondamento:

LOTTO C € 141.600,00 (*centoquarantuseicentomilaeuro/00*)

Cesena, 20.06.2026

CTU Stimatore



Firmato Da: ENRICA ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 640cae97f83de487f8136c2c7a7bb1ed