

N. 9/2024
*******LOTTO D****ALLEGATO A**



PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE



INTERA PROPRIETA' DI FABBRICATO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Abitazione indipendente in fabbricato bifamiliare di due piani con corte esclusiva comune a diversi fabbricati agricoli e fondo rustico a Mercato Saraceno via Palareto n.1273 in contesto ambientale di pregio paesaggistico.

L'abitazione è costituita da cucina, tavernetta, sgombero e loggia a piano terra e 3 camere, bagno e disimpegno a piano primo.

I fabbricati agricoli sono deposito, stalla, tettoia verso valle, deposito attrezzi, bagno a piano terra, pollai, pozzo e tettoia di collegamento con l'abitazione probabilmente crollata da ripristinare.

La superficie commerciale complessiva ragguagliata è mq 175,9.

Fondo agricolo di mq 70.471 destinato a pascolo e seminativo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel PSC del 19.07.2010 e nel RUE del 10.04.2014 "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica".

Nel PUG adottato il 18.04.2024 "Paesaggio del Savio".

Fra i vincoli: vincolo idro geologico, zona di tutela del sistema forestale e boschivo, zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – aree interessate da frane quiescenti, zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – aree interessate da frane attive, fascia di tutela dei territori coperti da foreste e da boschi, zona di tutela naturalistica, aree soggette a rilascio di Autorizzazione Paesaggistica – sistema forestale boschivo.



Ed inoltre: l'area non risulta percorsa da incendio (Legge quadro in materia di incendi boschivi) e vige l'obbligo del Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idro geologico per le aree soggette a norme di salvaguardia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (FC)

Foglio 90, Part. 58, sub 4 (cat. A/3 abitazione) e sub 5 (cat. C/2 depositi)

Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno (FC)

Foglio 90, Part. 58 (ente urbano mq 1.225)

Foglio 90, Part. 54 (vigneto mq 802)

Foglio 90, Part. 59 (seminativo mq 11.788)

Foglio 90, Part. 60 (pascolo mq 14.128)

Foglio 90, Part. 61 (pascolo mq 14.622)

Foglio 90, Part. 151 (seminativo arboreo mq 3.460)

Foglio 90, Part. 178 (seminativo arboreo mq 25.671)

per una superficie complessiva di mq 70.471

CONFINI

- il fabbricato abitativo è costruito in aderenza con un'altra proprietà intestata a *Torri Davide e Torri Matteo* (Part. 180 – fabbricato ed ente urbano di mq 390);
- sul lato nord la proprietà confina con la via Palareto e con *Torri Davide e Torri Matteo* (part. 81 – seminativo arboreo);
- sul lato ovest la proprietà confina con *Trovanelli Veronica* (part. 49 – bosco ceduo);
- sul lato sud la proprietà confina con *Rossi Giovanni* (part. 40 – pascolo cespuglioso), con *Nunziatini Mirko* (part. 42 – pascolo), con *Righi Sandra, Trovanelli Fabio e Trovanelli Paolo* (part. 22 – bosco ceduo);
- sul lato est la proprietà confina con *Torri Davide* (part. 23 – bosco ceduo), con *Torri Davide* (part. 24 – pascolo) e con *Righi Sandra, Trovanelli Fabio e Trovanelli Paolo* (part. 25 – bosco ceduo).

PERTINENZE

Intera e piena proprietà.

REGOLARITA' URBANISTICA

I fabbricati sono esistenti da prima del 1967 e privi di titoli edilizi abilitativi.

Le strutture sono pertanto legittimate dal catasto di “primo impianto” del 2011.



Assenza di titolo abilitativo per opere di manutenzione straordinaria eseguite sugli immobili per modifica dello stato *“fatiscente ed in parte pericolante”* dichiarato nell’atto di provenienza del 2015 allo stato *“non pericolante”* rilevato durante il sopralluogo del 25.03.2024.

STATO DI POSSESSO

La proprietà è libera ed utilizzata dalla persona esecutata e dal suo nucleo familiare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 699,94 KWh/mq anno).

STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato per l'intera proprietà (abitazione, corte interna, fabbricati agricoli e fondo rustico) con deduzioni, compresa la deduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è:

LOTTO D € 128.000,00 (*centoventottomila euro/00*).



Cesena, 04.12.2024



CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi

