

N. 67/2024

LOTTO C

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

QUOTA 7/24 INTERA PROPRIETÀ

QUOTA 3/24 NUDA PROPRIETÀ

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Negoziò a piano terra con autorimessa utilizzata come magazzino nel retro del negozio sito a S. Giorgio di Cesena (FC) in via S. Giorgio n.2887, confinante con fabbricato bifamiliare all'interno dello stesso compendio; la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'appartamento è mq 153,6.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il negozio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (FC) al Foglio 30, Part. 78, Sub 5 (cat. C/1) e Sub 4 (cat. C/6).

La corte del fabbricato è comune a 3 unità immobiliari (2 abitazioni ed 1 negozio) ed è così suddivisa: area su strada priva di recinzioni, cortile interno recintato con cancello carrabile d'accesso e area laterale verde in stato di abbandono accessibile solo dal negozio.

CONFINI

Trattandosi di compendio immobiliare costituito da 3 unità immobiliari con ingresso indipendente (2 abitazioni e 1 negozio), la proprietà confina con le altre 2 unità immobiliari del complesso.

TITOLI EDILIZI E SANATORIE

Il fabbricato è legittimato da Licenza DI Costruzione N°142/1975, da Concessione Edilizia N° 164/1981, da Autorizzazione Edilizia N° 21/1984 e Concessione in sanatoria N° 3780/1987.

Abitabilità N° 569/1981 e N° 481/1984.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono presenti.

Nello stato dei luoghi sono state rilevate non conformità edilizie e catastali.

In particolare sono presenti strutture nella corte comune in ampliamento alla sagoma legittima che vanno demolite e difformità interne che vanno sanate.

STATO DI POSSESSO

Il negozio è libero da persone; l'attività (ex ferramenta) è chiusa dal 2019.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato risulta in classe energetica "F" (EP gl, nren 623,82 KWh/mq anno).

STIMA DEL BENE INTERO 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 € 122.292,36 e per arrotondamento:

LOTTO C € 122.000,00 (centoventiduemilaeuro/00)

STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA COMPLESSIVA CON DEDUZIONI

Il valore della quota pignorata complessiva è pari a 7/24 di piena proprietà e 3/24 di nuda proprietà; in particolare € 35.668,61 + € 11.464,91 = € 47.133,51 (di cui € 15.711,17 a ciascun esecutato).

Cesena, 08.01.2025

Il CTU Stimatore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
733
ARCHITETTO
ROSSI
ENRICA
APPROVATO
Cesena