

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**E.I. 389/2017 - 151/2021**

\*\*\*\*\*

**ALLEGATO A**

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO  
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE  
INTERA PROPRIETA'

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato indipendente monofamiliare sviluppato su tre piani, attrezzaia staccata, corte esclusiva e area circostante con piscina, tutti direttamente accessibile da via Canale Bonificazione in aperta campagna della periferia di Cesenatico, così costituito: a piano terra sono presenti cucina, soggiorno, grande vano a servizio, lavanderia, cantina, 2 bagni, 3 disimpegni, 1 ripostiglio, 1 ingresso, 1 portico, 1 vano chiuso a servizio all'interno del portico e autorimessa; in fabbricato distaccato un attrezzaia costituita da n.3 singoli vani accessibili dall'esterno; a piano primo 4 camere da letto, 4 bagni e 4 disimpegni; a piano sottotetto vani a servizio, 1 lavanderia e 1 disimpegno; all'esterno corte del fabbricato a giardino e nell'area circostante parco verde attrezzato con piscina.

La superficie commerciale complessiva ragguagliata è **mq 647,5** (mq 571,6 per fabbricato, corte e attrezzaia E.I. 389/2017 e mq 75,9 per parco verde attrezzato con piscina E.I. 151/2021).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

GRUPPO A - E.I. 389/2017 (totale area mq 3.666)

- Foglio 14, Part. 52, sub 2 (cat. C/6 – autorimessa - mq 27).
- Foglio 14, Part. 52, sub 11 (cat. A/7 – abitazione - vani 13,5).
- Foglio 14, Part. 52, sub 5 (cat. C/6 – attrezzaia - mq 31).
- Foglio 14, Part. 52, sub 6 (cat. C/2 – magazzino - mq 35 – privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 52, sub 7 (cat. C/2 – magazzino - mq 210 – privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 52, sub 9 (bene comune non censibile – portico comune ai sub 2 e 11).
- Foglio 14, Part. 52, sub 12 (bene comune non censibile – corte – ente urbano di mq 3.666).



GRUPPO B – E.I. 151/2021 (totale area mq 10.270)

- Foglio 14, Part. 1239, sub 1 (cat. D/6 – piscina e capanni – privi di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 1239, sub 2 (cat. C/6 - box – mq 24 - privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 1177 (cat. C/2 – magazzino – mq 31 – privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 1178 (cat. C/2 – magazzino – mq 16 – privo di titolo edilizio).
- Foglio 14, Part. 1239 (ente urbano di mq. 1.261).
- Foglio 14, Part. 1177 (ente urbano di mq. 32).
- Foglio 14, Part. 1178 (ente urbano di mq. 16).
- Foglio 14, Part. 1175 (terreno seminativo – mq 6.078).
- Foglio 14, Part. 1173 (terreno seminativo – mq 2.462).
- Foglio 14, Part. 1146 (terreno seminativo – mq 413).
- Foglio 14, Part. 373 (terreno seminativo – mq 8).

GRUPPO A e GRUPPO B – E.I. 389/2017 e E.I. 151/2021 (totale area mq 13.936)

#### CONFINI

La proprietà confina su 2 lati con terreni agricoli in proprietà alla società agricola avizoo s.a.s. di Pollarini Stefano & C. e sugli altri 2 lati un canale del Consorzio di Bonifica e con la via Canale Bonificazione.

#### PERTINENZE

Intera proprietà.

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

Il fabbricato è esistente prima del 1967 e l'attuale sistemazione è legittimata da: Autorizzazione Edilizia N°108/1992, successiva variante N°323/1993 e certificato di ABITABILITA' N°116/1994.

La recinzione è legittimata da Autorizzazione Edilizia N°9/1992 e il pergolato sul fronte principale da Autorizzazione Edilizia N°7/1995.

Nello stato dei luoghi sono state rilevate diverse difformità sia interne al fabbricato che esterne nella corte privata che nell'area circostante a verde, in parte da regolarizzare tramite pratica di sanatoria edilizia ed in parte da demolire con ripristino dei luoghi.

#### STATO DI POSSESSO

L'unità abitativa è occupata dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 198,87 KWh/mq anno).

STIMA DEL BENE INTERO (E.I. 389/2017 e 151/2021)

Il più probabile valore di mercato per l'intera proprietà formata dal fabbricato, dall'attrezzaia staccata, dalla corte privata e dal parco circostante con piscina, decurtati del costo per sanatorie, per demolizioni e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto è

**€ 580.000,00** (*cinquecentottantaeuro/00*).

STIMA DELLA QUOTA RELATIVA AL PRIMO PIGNORAMENTO

E.I. 389/2017

Il più probabile valore di mercato per l'intera proprietà formata dal fabbricato, dall'attrezzaia staccata e dalla corte privata, decurtati del costo per sanatorie, per demolizioni e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto è

€ 522.000,00 (*cinquecentventiduemilaeuro/00*).

STIMA DELLA QUOTA RELATIVA AL SECONDO PIGNORAMENTO

E.I. 151/2021

Il più probabile valore di mercato per l'intera proprietà formata dal parco circostante con piscina, decurtati del costo per sanatorie, per demolizioni e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto è

€ 58.000,00 (*cinquantottomilaeuro/00*).

Cesena, 12.03.2022

CTU S.

Arch. Enrica Rossi

