TRIBUNALE DI FORLI'

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.151/2025 riunita con 161/2025

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - INTERA PROPRIETA'

LOTTO A

UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE

Negozio armeria all'interno di fabbricato polifunzionale a Ronta di Cesena (FC) in via Ravennate n.4164 situato al piano terra con affaccio frontale.

Il negozio è formato da unico vano con bagno/antibagno e condivide l'area comune esterna con le altre unità del compendio.

La superficie commerciale complessiva ragguagliata è mq 90,30.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati e terreni

Foglio 44, Part. 811, sub 1 (cat. C/1)

Aree comuni – Foglio 44, Part. 811, sub 6 (corte comune a tutti i sub)

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

CONFINI

Il negozio armeria 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.

Non sono state rilevate difformità nell'unità in esame.

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 presenta uno stato di conservazione coerente con l'epoca di costruzione.

STATO DI POSSESSO

I negozi armeria e quello di sementi/mangimi risultano arredati e occupati in stato di

efficienza ed utilizzo con regolare contratto di locazione registrato nel 2019 in epoca precedente agli atti di pignoramento.
Il contratto di locazione interessa entrambi gli immobili che sono collegati da una porta interna di comunicazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione risulta in classe energetica "E" (EP gl, nren 286,95 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 € 98.177,86 e per arrotondamento:

LOTTO B € 98.200,00 (*novantottoduecentomilaeuro/00*)

Cesena, 18.11.2026

CTU Stimatore

