

N. 7/2022

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

INTERA PROPRIETA'

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione di fabbricato bifamiliare, sito a Cesena (FC) in via Capannaguzzo n.6313 con edificio staccato a servizi, autorimessa e cortile esclusivo.

Il fabbricato è distribuito su 2 piani e formato da 1 unità abitativa (utilizzato impropriamente da 2 unità abitative) ed è così costituito:

- a piano terra disimpegno/ingresso, soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno/antibagno e 2 camere e vano scala di collegamento al piano primo;
- a piano primo soggiorno/pranzo/cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegni, balcone, veranda chiusa, scala d'ingresso interna e scala d'accesso esterna tramite percorso su terrazzi;
- nella corte esterna edificio staccato a servizi in confine, autorimessa, centrale termica e diversi vani ad uso cantina ottenuti dalla costruzione di terrazzi e tettoie di collegamento fra l'edificio principale e quello staccato a servizi.

La superficie commerciale complessiva ragguagliata è mq 255,20.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena (FC) al Foglio 71, Part. 65, Sub 3 (cat. A/3), Sub 4 (cat. C/6) e Sub 5 (enti comuni) e Catasto Terreni al Foglio 71, Part. 65 (ente urbano di mq 375).

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con: porzione del restante fabbricato bifamiliare (Foglio 71 Part. 66 - xxx), fronte laterale



(Foglio 71 Part. 64 - xxx), fronte retrostante
(Foglio 71 Part. 26 - xxx) e via Capannaguzzo.

PERTINENZE

Quota piena e intera.

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

Il fabbricato è legittimato da Licenza Edilizia N°515/1966 con relativa abitabilità N°17498/1966, Licenza di Costruzione N°548/1970 con relativa abitabilità N°186/1975, Concessione Edilizia N°134/1984 con relativa Autorizzazione sismica N° 676/1984, Concessione in Sanatoria N°8085/1988 e Denuncia Inizio Attività N°600/2004 non ultimata e priva di dichiarazioni di conformità.

Nello stato dei luoghi sono state rilevate diverse difformità non sanabili (ampliamento di superfici edificatorie, trasformazione del balcone in veranda, costruzione di scala, terrazzi/tettoie e uso improprio di alcuni vani con aumento di unità abitative) ed alcune difformità sanabili (modifiche interne con costruzione/demolizione di tramezzi che non interessano la struttura portante o i prospetti esterni).

STATO DI POSSESSO

L'appartamento è occupato dalla persona esecutata (vedovo).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 480,79 KWh/mq anno).

STIMA DEL BENE 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:

€ 195.000,00 (quota piena e intera)

Cesena, 15.03.2023

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi

