

Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO A
LOTTO 1

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari n. 215/2020
Riunita con la Procedura n.65/2021

il C.T.U.

Geom. Lorenzo Onofri



OGGETTO DEL PIGNORAMENTO: la quota di proprietà di 1/1

Ubicazione e descrizione degli Immobili – Terreni e aree urbane

NCEU – CESENATICO – area urbana

| Foglio | Particella | Cat | piano | consistenza | Ubicazione |
|--------|------------|-----|-------|-------------|------------|
| 38 | 1451 | F/1 | T | Mq.617 | Via Fossa |

NCT – CESENATICO – Ente Urbano

| Foglio | Particella | Superficie |
|--------|------------|------------|
| 38 | 1451 | Mq.617 |

NCEU – CESENATICO – Area urbana

| Foglio | Particella | Cat | piano | consistenza | Ubicazione |
|--------|------------|-----|-------|-------------|--------------------------|
| 38 | 1576 | F/1 | T | Mq. 412 | Via Francesco Masini SNC |

*La particella si attesta in realtà su un ramo di via Fossa

NCT – CESENATICO – Ente Urbano

| Foglio | Particella | Superficie |
|--------|------------|------------|
| 38 | 1576 | Mq. 412 |

NCT – CESENATICO – Terreno

| Foglio | Particella | Superficie | qualità | classe | R.D. | R.A. |
|--------|------------|------------|-----------|--------|------------|------------|
| 38 | 1647 | Mq. 2.748 | semintivo | 3 | Euro 13,33 | Euro 12,06 |

Accesso da via Francesco Masini

NCT – CESENATICO – Terreno

| Foglio | Particella | Superficie | qualità | classe | R.D. | R.A. |
|--------|------------|------------|-----------|--------|-----------|-----------|
| 38 | 1578 | Mq.871 | semintivo | 3 | Euro 4,23 | Euro 3,82 |

Accesso da via Francesco Masini

Descrizione

Area edificabile a destinazione produttiva di superficie complessiva di mq. 4.648 situata in Località Villamarina Monte – Cesenatico.

L'intero comparto urbano è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato - Villamarina Monte 3° - destinato ad attività produttive, per il quale sono state interamente completate le opere di urbanizzazione, con collegamento alle principali infrastrutture viarie (SS 16 Adriatica), comodamente raggiungibile tramite il vicino svincolo a servizio dell'insediamento produttivo.

Gli accessi al lotto avvengono attualmente da Via Francesco Masini (lato Nord-Est).

Le particelle 1576 e 1451, sono accatastate come aree urbane e si attestano su strada a fondo cieco, che costituisce un ramo di via Fossa.

Le particelle 1467 e 1578 hanno tuttora destinazione agricola, l'intero perimetro del lotto edificabile, costituito dalle 4 particelle, sotto perimetrato in colore rosso, si presentano attualmente come aree incolte.

Complessivamente l'area ha geometria quadrangolare, con lato maggiore orientato nord-est / sud-ovest, giacitura piana.

Destinazione Urbanistica

Lotto edificabile collocato in comparto produttivo
Tessuti produttivi – Q9 (rif. Art. 5.5.5-Norme PUG)

Superficie

Mq.4648

Provenienza dell'immobile

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Marco Gori – Cesenatico, Rep. n. 26730/7167 trascritto a Forlì il 22/11/2003 art. 14346.



Vincoli di natura urbanistica

I terreni (Enti Urbani) part. 1576 e part. 1451 del fg 38 sono interessati da una fascia di rispetto inedificabile di ml.10,00, dal limite demaniale a margine del Canale gestito dal Consorzio di Bonifica della Romagna, attestata sul confine Est dei lotti.

Valore di mercato del Lotto di vendita

Valore MEDIO stimato del bene pignorato:
€ 417.420,00

Ai fini della vendita forzata del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi,

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta pari a

€ 417.420,00 - 10%= € 375.678,00 ~
€ 376.000,00
(euro trecentosettantaseimila/00).

Cesena lì 11/05/2023

Stimatore:
Geom. Lorenzo Onofri

