

Tribunale di Forlì

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **-OMISSIS-**

contro: **-OMISSIS- +1**

N° Gen. Rep. **7/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.re DANILO MAFFA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO**

ALLEGATO A

Esperto alla stima: Ing. Andrea Brasina
Codice fiscale: BRSNDR70P16D705F
Studio in: Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì
Email: ing.andreabrasina@gmail.com
Pec: andrea.brasina@ingpec.eu

ALLEGATO "A" LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Oggetto del pignoramento è un edificio di tipologia isolato a destinazione residenziale composto da numero due piani fuori terra oltre ad un corpo esterno a servizio lavanderia sito in Via Olindo Vernocchi n.26 in Forlimpopoli (FC) con copertura a quattro falde inclinate e manto in tegole marsigliesi.

Il corpo edilizio è stato realizzato a meta degli anni sessanta in un quartiere residenziale in Forlimpopoli nelle vicinanze del centro storico.

L'edificio ha struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, tetto a falde e grondaie e pluviali in lamiera di rame a sezione tonda.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro e su di esse si presentano i balconi in aggetto con parapetto in ferro verniciato a disegno semplice.

Una porta di legno e vetro conduce all'ingresso dell'immobile che si sviluppa su due piani e precisamente :

Al piano terra di altezza circa mt 3,10:

-loCALE lavanderia, ingresso, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, vano scale, autorimessa;

Al piano primo di altezza circa mt. 3,10 :

- quattro camere da letto, bagno, balcone, disimpegno e ripostiglio;

E' presente un servoscala che conduce al piano primo.

Il lotto sul quale insiste il fabbricato ha una conformazione rettangolare avente dimensioni catastali di mq 480.

I pavimenti dell'abitazione compreso i bagni sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro; I balconi hanno pavimento in gres color cotto rosato.

I rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle in gres simili al pavimento.

Le pareti delle stanze sono tinteggiate per lo più di colore bianco, e quelle della cucina sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

Le finestre e le portefinestre dell'appartamento hanno infissi di legno forniti di vetri semplici, tapparelle di plastica e banchine. Le porte interne sono in legno tamburato a anta liscia.

Nell'abitazione sono presenti gli impianti elettrico, idrico, citofonico e Tv. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano.

Ad un esame a vista, gli impianti paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma sono privi di certificati di conformità. Tali impianti sono del tipo autonomi e sottotraccia.

Sono presenti alcune difformità interne al piano terra quali la chiusura parziale di una porzione di autorimessa; tale difformità è sanabile a mezzo SCIA in sanatoria con opere.

Fa parte dell'immobile anche il locale esterno di servizio lavanderia e la corte esterna a giardino.

Le strutture e le rifiniture esterne del fabbricato sono nel complesso in uno stato di conservazione normale e l'immobile risulta in un normale stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Forlì-Cesena, Comune di FORLIMPOPOLI, Via Olindo Vernocchi n.26 identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 13 part 357 sub. 3-5.

PERTINENZA

Proprietà della quota **1/1**

CONFINI

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le particelle 530, 358, 348 e Via Olindo Vernocchi, Comune di Forlimpopoli, salvi se altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Provenienza derivante da atto di compravendita del notaio dott.re ZAMBELLI MATTEO di FORLÌ del 01.09.1967 Repertorio 30786/7273, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Forlì il 15.09.1967 al N.1932 Vol. 193.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a tassa di registro.

SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG-RUE. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Forlimpopoli, la destinazione urbanistica della particella 357 del foglio di mappa n.13 del Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, di mq catastali 480, è classificata AMBITI URBANI CONSOLIDATI A 10a :

Sub ambiti residenziali di completamento: tessuti urbani, prevalentemente residenziali, a media densità edilizia, in cui si prevede il completamento e miglioramento dell'edificato esistente e delle dotazioni territoriali.

Tali sub ambiti sono regolati dall'art. 3.4.4. der RUE approvato in data 20/09/2017 Delibera C.C. n.45. Dal Comune di Forlimpopoli.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato temporaneamente dalla società che attualmente lo utilizza; tale immobile risulta comunque libero.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene appartenente al **LOTTO UNICO per la quota di 1/1** si quantifica in **€ 270.000,00 (euroduecentosettantamila/00)**

Forli 03/06/2024

L'esperto Stimatore

Ing. Andrea Brasina