



Tribunale di Forlì

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: --OMISSIS--



contro: --OMISSIS--



N° Gen. Rep. 12/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025



Giudice Delle Esecuzioni: Dott.re FABIO SANTORO



**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 appartamento inserito in un edificio condominiale al piano secondo a destinazione residenziale composto da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, numero tre camere, bagno, wc, numero tre terrazzi. A mezzo di vano scala interno si accede al sottotetto composto da ripostigli. Fa parte dell'immobile anche un garage al piano terra e relativa cantina. Tali beni sono ubicati in GATTEO, Via Pablo Neruda n.19/D.

Il corpo edilizio è stato realizzato negli anni 1980-2005 in un quartiere residenziale in Gatteo nelle immediate vicinanze del centro storico.

L'edificio ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in latero cemento e chiusure di tamponamento di laterizio.

La copertura è realizzata in latero -cemento a tipologia di tetto a falde, grondaie e pluviali in lamiera di rame a sezione tonda.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro e su di esse si presentano i balconi e terrazzi in aggetto con parapetto in muretto di latero-cemento e con la presenza di alcune fioriere.

L'ingresso avviene attraverso un disimpegno comune del vano scale al secondo piano per mezzo di un portoncino di tipo blindato.

L'immobile si sviluppa su due piani e precisamente :

Al piano secondo di altezza circa mt 2,70 è presente l'appartamento con ingresso, locale soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, wc, balconi, numero tre camere da letto ; attraverso la scala interna a chiocciola in ferro si giunge al piano sottotetto dove sono presenti locali a ripostiglio con bagno ed una zona adibita a letto-ripostiglio. Tali vani andranno ripristinati allo stato originario.

I pavimenti dell'abitazione al piano secondo sono in legno, quelli dei bagni sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro. I balconi hanno pavimento in gres porcellanato di color chiaro 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.

I pavimenti e rivestimenti presenti al piano sottotetto sono tutti in ceramica.

Le finestre e le portefinestre dell'appartamento hanno infissi di legno forniti di doppi vetri, tapparelle di plastica e banchine. Le porte interne sono in legno tamburato tipo tangonica 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 posizionata nel locale sottotetto. E' presente l'impianto di condizionamento.

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 difformità al piano sottotetto che saranno oggetto di ripristino dal futuro acquirente.

Fa parte dell'immobile anche un garage e cantina ai piani terra ed interrato.

Le strutture e le rifiniture esterne del fabbricato sono nel complesso in uno stato di conservazione buono. Non è presente alcun vano ascensore.

L'ingresso al condominio è garantito da una porta di ingresso al piano terra identificato dal civico 19/D.

Non è presente l'amministratore di condominio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Forlì-Cesena:

Intera proprietà di appartamento e garage di tipologia residenziale in edificio di tipo condominiale sito in GATTEO (FC) , Via Pablo Neruda n.19/D identificato al NCEU del medesimo Comune al foglio 13 part 540 sub. 2-12.

PERTINENZA

Proprietà della quota **1/1**

CONFINI

I singoli beni confinano con unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le particelle 1470, 641, 639 e Via Pablo Neruda, Comune di Gatteo, salvo altri;

PROVENIENZA DEL BENE

Provenienza derivante da :

Atto del 03/08/2001 Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO Sede SAVIGNANO SUL RUBICONE (FC) Repertorio n. 105775 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9146.1/2001 Reparto PI di FORLI' in atti dal 13/08/2001 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2001 - Registro Particolare 9146 Registro Generale 13366.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a tassa di registro.

SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG-RUE:

Il Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare con deliberazione n.30 del 22/12/2016 ha adottato il Piano Strutturale ed il Regolamento urbanistico ed edilizio intercomunali (Comune di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone).

L'immobile in oggetto è assoggettato all'art. 4.8.1 delle NTA e precisamente:

Art. 4.8.1 Sub Ambito A10-1: Tessuti residenziali a bassa densità

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene appartenente al LOTTO UNICO per la quota di 1/1 si quantifica in

€ 238.000,00 (euroduecentotrentottomila/00)

Forli 0505/2025

L'esperto Stimatore

Ing. Andrea Brasina