

---

**Tribunale di Forlì**



**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 220/2019**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO  
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO A**



**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Brasina  
**Codice fiscale:** BRSNDR70P16D705F  
**Studio in:** Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì  
**Telefono:** 0543.370584  
**Email:** ing.andreabrasina@gmail.com  
**Pec:** andrea.brasina@ingpec.eu



Beni in **Tredozio (FC)**  
Località/Frazione  
VIA XX SETTEMBRE N.25-27



**Lotto: 1 - lotto unico**

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

### • DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** di tipo pedicollinare

**Importanti centri limitrofi:** FAENZA a km 30.

### • DESCRIZIONE CORPO APPARTAMENTO

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto fabbricato**

Unità edilizia costituito da un edificio in centro storico. L'immobile è costituito da una corte interna ed è costituito da diverse camere al piano primo con loggia su corte interna. Si tratta di un vecchio palazzo signorile che affaccia sulla via centrale in cattive condizioni di manutenzione. Si precisa che alcune porzioni di immobile risultano fatiscenti e pericolanti. L'edificio è realizzato in muratura portante con solai in legno e tavelle. Gli infissi sono in legno; i pavimenti in cotto e tavelle, scale e loggiato in pietra tipo serena.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1

E' posto al piano: terra-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25/27; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in cattive condizioni d'uso e manutenzione

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **scuri in legno**  
materiale protezione: **nessuna** condizioni: **scarse**



Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

#### **Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **nessuna**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo a stufette singole non conformi

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



• VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fabbricato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
EDIFICIO SIGNORILE	sup lorda di pavimento	1.200,00	0,80	960,00
		<b>1.200,00</b>		<b>960,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Identificativo corpo: fabbricato.**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 15, particella 88, subalterno 8, comune Tredozio, categoria A/7, classe 1, consistenza 28 vani, superficie 1211, rendita € 2392.31

Derivante da: Atto di divisione del 24 agosto 1981 a rogito del Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana (FC) REP. 16866/4757 trascritto il 29/08/1981 al num. 7000

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Note: Fanno parte della stessa (28 vani e superficie catastale 1211 e rendita 2392.31) anche i seguenti : foglio 15 part 90 sub 8 foglio 15 part 84 sub 6 foglio 15 part 89 sub 3

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Tredozio, foglio 15, particella 87, qualità bosco alto, classe 1, superficie catastale 1600, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 0.74

Derivante da: Atto di divisione del 24 agosto 1981 a rogito del Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana (FC) REP. 16866/4757 trascritto il 29/08/1981 al num. 7000

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000



## PROVENIENZA DEL BENE



**Titolare/Proprietario:** In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO ADALBERTO MERCATALI, in data 24/08/1981, ai nn. 16866/4757; trascritto a FORLI', in data 29/08/1981, ai nn. -/7000.

Continuità delle trascrizioni: Si

## REGIME FISCALE

imposta di registro



## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

07-01-2022



L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Brasina**

