



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 226/2022

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

“LOTTO UNICO”

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Diritto di piena PROPRIETA' 1/1 di porzione di fabbricato urbano, tipologia ABITAZIONE su vari livelli, compresa in un immobile residenziale di tipo bifamiliare sito in Comune di Forlì (FC) – Via della Terra n. 6 int. 2 – località Villanova - oltre proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi in particolare la corte scoperta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via della Terra n.6 Loc. Villanova	87	282	ENTE URBANO	533,00	-	-

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -							Sup.Catastale	
			Fg.	P.IIa	Sub	Zon a Cen s.	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita (€)
ABITAZIONE	Comune di Forlì Via della Terra n.6 Int.2 Loc. Villanova	S1-T-1-2	87	282	7	-	A/3	6	6,5 vani	772,10	Totale 204 mq Totale escluse aree scoperte** 202 mq
CORTE SCOPERTA COMUNE	Comune di Forlì Via della Terra n.6 Loc. Villanova	T	87	282	6	-	-	-	-	-	BCNC (BENE COMUNE) NON CENSIBILE AI I SUB. 7 e 8

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CONFINANTI

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei confinanti, si indicano come segue:

- Sub.8 ragioni ----- (quindi parte dei medesimi soggetti di cui all'esecuzione).
- Sub.6 (Corte comune) ragioni di tutti i soggetti di cui all'esecuzione.

PERTINENZA

Quota di 1/1 del diritto di Piena Proprietà del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

- **Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Dott. Giancarlo Favoni Miccoli di Forlì del 09/12/1985** Rep. ----- Racc. ----- trascritto a Forlì il 23/12/1985 Reg.Part. ----- con il quale i Sigg.ri -----, vendevano ai coniugi ----- (esecutati) che acquistavano in parti uguali tra loro, il terreno edificabile censito al catasto terreni di Forlì al Foglio 87 Particella 282 superficie mq. 533,00.

- **Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli di Forlì del 27/07/2016** Rep. n. ----- Raccolta n. ----- trascritto a Forlì il 11/08/2016 Reg.Part. ----- con il quale i ----- (esecutati) vendevano a ----- (esecutata) la nuda proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 87 Particella 282 Sub. 7 riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio in ragione di 1/2 ciascuno, con diritto di reciproco accrescimento, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi in particolare la P.lla 282 sub. 6 (corte, bene non censibile comune agli attuali sub. 7 e 8 attuali).

REGIME FISCALE

Leggendo l'atto di vendita del 2016 si rileva che lo stesso fu dichiarato fiscalmente soggetto ad Imposta di Registro.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

Esito dal Comune

“Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, a seguito di verifiche d'ufficio, si è accertato che i seguenti documenti risultano depositati presso l'Archivio Generale del Comune:

• *Prot. Gen. nn. -----/86, -----/2012, -----/2012, -----/1999, -----/2000, -----/1999, -----/2000, -----/1999, ----/2000, ----/1999, ----/2000, ----/1994, ----/1990.*

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si comunica che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili”





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Da lettura atto notarile di provenienza del 2016

L'immobile è stato edificato *“in virtù di regolare concessione edilizia n. --- rilasciata dal Comune di Forlì in data 1 settembre 1986 e successiva variante n. ---/1 rilasciata in data 22 luglio 1999*, con relativa dichiarazione di abitabilità n. --- rilasciata in data 24 luglio 1990”*.

(*) la scrivente osserva che probabilmente si tratti di un refuso nell'atto e l'anno dovrebbe essere il 1989 vista la data dell'abitabilità successiva del 1990.

- *“che successivamente nell'immobile di cui sopra sono state eseguite ulteriori opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Forlì concessione edilizia n. --- in data 29 luglio 1999, successiva variante che ha assunto P.G. n. ----/2000 e relativa dichiarazione di agibilità n. -- rilasciata in data 19 febbraio 2001”*.

SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

Potendo solo raffrontare fra loro i disegni catastali fra l'attuale del sub.7 con quello del sub.5 si elencano le differenze (occorre evidenziare che sono grafici in sala 1:200, non quotati):

- 1) Il sub.7 modifica in aumento la propria consistenza in quanto viene ad aggiungersi nella planimetria anche il sottotetto che prima non era disegnato;
- 2) Il sub.7 raffigura la scala interna di tipo a giorno che collega il primo piano al sottotetto, che prima non era disegnata;
- 3) Vi sono alcune differenze alle altezze interne riportate nei locali del primo piano ove il soffitto è inclinato (falde di copertura della costruzione);
- 4) Il sub.7 rappresenta una porta interna di comunicazione diretta fra il sub.7 medesimo e l'attuale sub.8 (altra abitazione non pignorata) ma che nei fatti sul posto, è tamponata in cartongesso;
- 5) Il sub.7 al primo piano rappresenta una finestra nell'ampio disimpegno centrale che nella precedente planimetria non è disegnata, ma neppure in quella ancora più vecchia del 1989;
- 6) Il sub.7, nei fatti sul posto, è privo della cucina che dovrebbe essere invece presente e funzionante nell'unico vano piano terra (dichiarato catastalmente “cucina-pranzo”);
- 7) Il sub.7, nei fatti sul posto, è allestito con una zona cucina e caminetto a legna al piano sotto strada, che è dichiarato vano cantina.

SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI

1) Stando alla tipologia dell'immobile, osservandolo nel suo stato attuale anche riguardo agli elementi architettonici di finitura presenti e dando conto dei documenti come sopra e di quanto detto fin qui in perizia, si potrà ragionevolmente ritenere che il piano sottotetto sia nato con la casa e non realizzato difformemente in epoche successive, seppure i disegni depositati al Catasto Fabbricati non lo abbiano mai rappresentato; pertanto non si ritiene debba essere trattato come





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

abuso ma rientri nelle tolleranze consentite dalla normativa e quindi spazio legittimo per questa costruzione fin dalla sua realizzazione autorizzata.

Visto però che nelle planimetrie catastali precedenti per il sub.7 non v'è traccia di un elemento verticale di collegamento interno che consentisse di accedere agevolmente al sottotetto esistente dall'abitazione, si considera prudenzialmente ai fini di questa perizia, che le difformità siano le bucatore in essere: la porta di accesso alla zona sottotetto a cui arriva la scala in arredo e la finestra interna presente sulla parete muraria che si affaccia sul piano primo sottostante;

Le due bucatore risultano sanabili dal punto di vista edilizio, ma prevedendo prudenzialmente uno studio strutturale progettuale preliminare e propedeutico delle strutture che solo un tecnico strutturista abilitato potrà valutare in sede di progetto in sanatoria anche sismica se occorresse; potrebbe risultare necessaria una sanatoria anche strutturale oltre che edilizia, eventualmente con opere.

Maggiori approfondimenti non possono risultare compresi in questa sede poiché presuppongono una valutazione e/o progettazione strutturale con tutto ciò che richiede.

2) La scala interna in arredo si considera difforme perché nel Sub.5 non risulta rappresentata; sanabile con dovuta pratica edilizia come opera di manutenzione straordinaria.

3) Le differenze delle maggiori altezze interne dichiarate al primo piano del sub.7 e viste nello stato di fatto, dato che sono riferite a quelle interne fino all'intradosso delle falde inclinate di copertura, saranno ragionevolmente da ricondurre a difformità dovute forse a precedenti soffitti/controsoffitti o altri elementi orizzontali che saranno stati rimossi in certe zone; quindi eventuali elementi presenti in passato, sanabili a livello edilizio;

4) La porta interna piano terra che è dichiarata nel catasto attuale per il sub.7 di comunicazione con l'altra unità immobiliare non pignorata, ma nei fatti è tamponata in cartongesso, si considera che non dovesse neppure esserci quindi la sua chiusura attuale non è difformità;

5) La finestra fronte strada piano primo, seppure osservandola nella sua tipologia costruttiva e di finitura parrebbe riconducibile all'originaria costruzione, per i fini di questa perizia e prudenzialmente si considera che potrebbe rappresentare opera difforme dallo stato autorizzato, stando all'assenza di prove e verifiche documentali possibili causa inagibilità archivio comunale; risulterà eventualmente sanabile, ma prevedendo uno studio preliminare delle strutture che solo un tecnico strutturista abilitato potrà valutare in sede di sanatoria anche sismica se occorre; potrebbe risultare necessaria una sanatoria anche strutturale oltre che edilizia, non escludendo con opere.

Maggiori approfondimenti non possono risultare compresi in questa sede poiché presuppongono una valutazione/progettazione strutturale con tutto ciò che richiede; si evidenzia che le modifiche sulle facciate comuni presuppongono l'assenso di tutti gli aventi titolo; in difetto, si potrà ripristinare lo stato legittimo come da disegni del Sub.5 che non raffigurano la finestra; questa eventualità non pregiudica in ogni caso i parametri igienico-sanitari del bene pignorato in quanto tale finestra riguarda il locale ad uso disimpegno, ovvero per il quale non sussiste l'obbligo di aria e luce diretta.

6) L'assenza di cucina non è sanabile per sostanziale motivo: la sua assenza compromette, o meglio preclude, l'agibilità di questa abitazione; occorre considerare quindi l'obbligo di ripristino della cucina al piano terra, ma che come già descritto in perizia, non è noto in questa sede per la





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

scrivente, riferire se effettivamente il vano giorno sia già munito quantomeno dei dovuti allacci e scarichi indispensabili ad una cucina funzionante; ad ogni modo, se non vi fossero già andranno inevitabilmente realizzati.

7) Nella cantina sotto strada che ha una altezza di ml. 2,10 non è ammesso l'uso cucina tipo tavernetta in quanto l'altezza di tale vano non risulta sufficiente per una sanatoria edilizia; per quanto riguarda il riscaldamento dato dalla presenza del radiatore, per le attuali indicazioni di settore non risulta utilizzabile; così come il caminetto a legna (Rif. PAIR Regione Emilia-Romagna). Occorre altresì considerare lo smantellamento della zona cucina in questo locale, ripristinando l'uso limitatamente a cantina.

Si aggiunge anche il fatto, che come riferito dal soggetto debitore in sede di sopralluogo in loco del 31/01/2024, la caldaia a gas presente nel sottotetto e che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione pignorata, sia anche al servizio dell'altra unità abitativa non pignorata e non oggetto di questa perizia.

Visto inoltre quanto già descritto al capitolo 2.4), occorre considerare anche il costo per i lavori impiantistici necessari alla divisione dell'impianto di riscaldamento, rendendo autonoma l'abitazione pignorata con riguardo anche alle utenze luce, acqua e gas.

In conclusione:

Per le opere che risultano sanabili elencate sopra si renderà necessaria una CILA/SCIA IN SANATORIA avente ad oggetto quelle opere che saranno da individuare e codificare solo previo accertamento anche di uno strutturista; tale SANATORIA sarà finalizzata alla regolarizzazione delle difformità anche prevedendo eventuali opere da eseguire, se consentite per lo scopo.

Non potendo al momento conoscere il dettaglio di tutto ciò che comporterà la sanatoria, che dovrà comprendere: le parcelle tecniche-professionali per pratiche progettuali, direzione lavori, coordinamento sicurezza cantieri (in caso di sanatoria con opere), pratiche sia edilizie che forse anche sismiche, lavori richiesti dalla eventuale sanatoria sismica, le verifiche degli impianti tecnologici da rendere autonomi, le verifiche degli scarichi in relazione anche della rete fognaria privata (pozzetti degrassatori e quanto necessario) se fossero ancora da realizzare per la cucina, pratica catastale, diritti di Segreteria Comune, diritti Catastali e Sanzione/i, salvo altro non meglio prevedibile al momento, oltre al costo per i ripristini indicati anch'essi non computabili nel dettaglio per la scrivente (e per i motivi già espressi), **si ritiene di poter stimare tutti questi costi, applicando una riduzione percentuale al valore di stima, considerata congrua.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEL BENE

Bene occupato da uno dei soggetti eseguiti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APE n. 03925-063225-2016-Rev01 rilasciato il 21/07/2016 e valido fino al 21/07/2026

L'abitazione risulta essere in **CLASSE energetica E.**





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà

L'esperta nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile

Valore di mercato per l'intera quota di piena proprietà sul bene la somma di € 206.400,00 (Euro Duecentoseimilaquattrocento/00) già al netto delle riduzioni come applicate.

VALORE LOCATIVO

Valore Locativo probabile [Valore minimo OMI di zona – 2° Sem.2023] = € 4,40/mq./mensili =
(4,40 x 193,04) = € 849,38/mensili = **€ 850,00/ mensili arrotondati.**

Forlì, 23 Aprile 2024

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

