

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 33/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

promossa da



contro



PRECISAZIONI INTEGRATIVE

a seguito di richiesta da parte del Giudice Dott. Fabio Santoro

LOTTO A

La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, in risposta al quesito del G.E. Dott. FABIO SANTORO del 28/05/2024, è in grado di relazionare quanto segue.

Come descritto in perizia precedente, in data 02/05/2023 la sottoscritta CTU richiedeva accesso agli atti presso l'archivio generale edilizio del Comune di Forlì: a seguito degli eventi alluvionali avvenuti pochi giorni dopo la richiesta, il Comune comunicava l'irreperibilità degli atti stessi.

Ad ogni modo, gli atti accertati erano i seguenti:

Licenza n.398 del 13/05/1975 e variante n.84 del 14/01/1981;

Agibilità n.266 del 02/05/1981.



Catastalmente, le planimetrie visionabili relative all'unità oggetto di pignoramento sono datate 26/02/1985, e su queste planimetrie è stato eseguito quindi il sopralluogo (in data 27/01/2023).

L'unità immobiliare al piano primo risultava complessivamente conforme, ad eccezione del terrazzo del vano ingresso, il quale è stato verandato (non sono state reperite pratiche edilizie a riguardo e non risulta presente nemmeno nelle planimetrie catastali).

Per quanto riguarda il piano terra invece (a destinazione servizi) si precisa che è stata creata una nuova unità abitativa, e precisamente: il vano garage è stato modificato, con la realizzazione di nuovi tramezzi divisorii interni sono stati ricavati una camera da letto con servizio igienico e disimpegno; la parete del wc è stata demolita ed, assieme al disimpegno, è stato creato un unico ambiente adibito a cucinotto; il locale destinato a sgombero è ora utilizzato a soggiorno. Sono state conseguentemente modificate anche le relative aperture esterne: il portone del garage è stato tamponato in maniera "posticcia" a creare una porta d'accesso all'unità ed una finestra per il servizio igienico; il secondo portone del vano garage è stato tamponato, solo internamente, lasciando l'infisso esterno.

Secondo l'art.9-bis, co. 1-bis del DPR n.380 del 6 giugno 2001 *"Lo stato legittimo dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimata la stessa...oppure è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici etc..."*: perciò, come descritto precedentemente, le difformità sono state rilevate rispetto alle planimetrie catastali reperite.

In data 03/06/2024, a seguito di colloquio per valutazioni avvenuto con uno dei tecnici preposti nella gestione delle sanatorie edilizie, Geom. Petrini R., il giudizio della sottoscritta sulla situazione attuale è il seguente:

- per quanto riguarda il terrazzo verandato al piano primo, viste le caratteristiche dell'infisso installato, il regolamento del Comune di Forlì etc... è necessario un ripristino;
- per quanto riguarda il piano terra, vista l'altezza interna dei locali di 2,30ml (inferiori ai 2,70ml minimi utili imposti da regolamento edilizio/sanitario), l'unità abitativa non potrà essere sanata: si potrebbero sanare le modifiche ai tramezzi interni ed aperture esterne, conservando l'uso dei vani esclusivamente a servizi (disimpegno, ripostiglio...) e questo

comporterebbe la presentazione di una SCIA di ristrutturazione in Sanatoria, con relativo riaccatastamento dei locali e richiesta di parere da parte dei vicini (per modifiche prospettiche), per un costo indicativo stimato di € 5.000, compreso di spese tecniche per presentazione pratica, oblazioni e diritti Comunali, variazione e diritti catastali.

Vista la cifra ed il conseguente futuro utilizzo, la sottoscritta consiglia il ripristino dei luoghi anche per quanto riguarda il piano terra.

Per tanto, un ripristino complessivo dello stato dei luoghi, con relativi smaltimenti materiali etc... comporterebbe una cifra di circa € 3.000.

In riferimento a quanto riportato in perizia, la scrivente conferma il valore stimato in precedenza:

ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 264.500,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI SANATORIA URBANISTICA/RIPRISTINI	- € 3.000,00
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	///
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 26.450,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 235.050,00

- Valore arrotondato euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)

- Valore locativo euro 750,00/mensili (settecentocinquanta/00)

N.B.: Rimane comunque onere della parte interessata all'acquisto eseguirne ulteriori aggiornate verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici comunali competenti con proprio tecnico di fiducia, in base alle proprie necessità e valutazioni, e soprattutto a seguito dei continui aggiornamenti normativi Nazionali e Comunali.

Cesena, il 18/07/2024

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda