

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE DI FORLI'
Esecuzione Immobiliare n° 219\2018

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Locali ad uso commerciale (Negozio) al piano terra, con **corte in comune con le altre unità del fabbricato**, ed **ingresso dalla corte comune condominiale**, sito in **piccolo edificio condominiale** privo di denominazione ed ubicato nel Comune di Forlì, **Via dell'Appennino n° 731\A** nel bivio con **via Delle Caminate**; l'immobile è posto in **località di San Martino in Strada - Grisignano** (zona semi centrale rispetto alla frazione) e dista **1,2 Km ca.** dalla chiesa di **San Martino in Strada** mentre è a **confine con la chiesa dei Santi Pietro e Paolo di Grisignano**; dista **5,5 Km ca.** dal centro di Forlì, preso a riferimento il **Piazzale della Vittoria**.

L'immobile è situato in piccolo edificio condominiale composto da 3 appartamenti ed un negozio e si sviluppa su 2 livelli fuori terra ed un piano interrato, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta interamente comune) di complessivi mq 679 catastali.

Alla data del sopralluogo (08.03.2021) l'immobile pignorato (negozi) si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune del condominio non risulta delimitata da recinzioni, salvo per il lato sud.

L'immobile ha destinazione commerciale e vi si accede direttamente dalla corte comune a sua volta accessibile direttamente dalla strada pubblica; lo stesso risulta così composto:

Piano terra di altezza ml 3,55 ca. (al controsoffitto H = ml 3.12 ca.) con vano negozio, vano secondario adibito ad ufficio, piccolo ripostiglio, antibagno e bagno oltre a piccola loggia sulla zona ingresso.

Perimetralmente all'immobile, ben illuminato naturalmente dalle ampie aperture, insiste la corte comune pavimentata con betonella.

La superficie lorda dei locali ad uso commerciale è di mq 100,20 ca. oltre alla loggia di mq 2,80 ca.

La corte comune condominiale, antistante e sul lato ovest del negozio, viene utilizzata anche per la sosta delle autovetture dei condòmini, ma non vi sono posti auto assegnati agli stessi, essendo l'intero fabbricato condominiale di proprietà dell'esecutato.

Le superfici lorde di cui sopra risultano dedotte dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune (progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830 quale Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004), sia mediante dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato, sono state **riscontrate lievi difformità edilizie** (in perizia *Punto 13.3*) mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda alla perizia *Punto 14*.
Va precisato che l'intero fabbricato condominiale è dotato dell'abitabilità rilasciata in data 29.02.1968 al n° 2649 mentre i locali pignorati hanno ottenuto, per silenzio assenso, l'abitabilità relativa ai lavori eseguiti con il P.d.C. n. 54\2004 e sua successiva Variante D.I.A. 26.01.2006 p.g. 4830

I lavori di costruzione del fabbricato (condominio), risultano eseguiti negli anni dal 1964 al 1967

La struttura portante del fabbricato (condominio) è in muratura da una e due *teste* con solai in laterocemento e balconi in cemento armato presumibilmente *alleggerito*, fatto salvo per la struttura della copertura realizzata con travi *Varese* e tavelloni.

La corte comune risulta ben mantenuta, con ampie porzioni della stessa finite con betonella, in parte con ghiaio ed in minima parte a giardino.

In sintesi, le finiture interne, in parte databili alla data di costruzione dell'immobile (pavimenti, infissi interni ed esterni, bagno) ed in parte di datazione ben più recente (impianti e controsoffitto), in generale da

intendersi idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in sufficiente stato di conservazione, sono le seguenti:

- ✚ Pavimenti in *marmettoni* e battiscopa del medesimo materiale; rivestimenti al bagno in ceramica o similare;
- ✚ Portone di accesso al negozio ed altri infissi esterni, sono in alluminio verniciato nero con vetri semplici;
- ✚ Porte interne tamburate e finite con trasparente che lascia intravedere le venature del legno o con tinta bianca;
- ✚ Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore;
- ✚ Controsoffitto in fibra minerale con finitura bianca;
- ✚ In generale, tutte le finiture non manifestano eccessivamente i segni della vetustà ed all'apparenza sono apparse funzionanti.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso **non si sono notati elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate.**

CANNE FUMARIE

Il bagno è dotato di aspirazione forzata; canne fumarie all'interno del negozio non ne sono state notate. La caldaia, posta in locale comune ad altre unità non oggetto di pignoramento, non è dato di sapere se correttamente collegata a canna fumaria, per l'espulsione dei fumi oltre il tetto.

UTENZE

L'utenza elettrica e quella del gas sono autonome; quella dell'acqua è dotata di contatore ma non è dato sapere se trattasi di utenza autonoma o di sottocontatore di utenza condominiale.

I contatori dell'energia elettrica e dell'acqua, sono posti all'interno del subalterno 6, in prossimità dell'ingresso al vano scala.

Il subalterno 6 è bene comune ai sub. 3 e 4 non pignorati.

L'ubicazione dei detti contatori, unitamente agli altri dell'immobile, appare datata nel tempo.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria data dalla caldaia (questa posta all'interno del **vano termo al piano interrato**, ricompreso, il detto vano, all'interno della consistenza del subalterno 6 (vano scala, disimpegno, termo, ingresso, comune ai sub. 3 e 4); in questa sede **l'esperto non è in grado di poter affermare o meno, se si sia in fatto, costituita una servitù su porzione del subalterno 6 in favore del subalterno 5 pignorato, limitatamente al detto vano termo ed al percorso necessario per poterlo raggiungere.**

La caldaia è alimentata a gas metano, con contatore ubicato in apposito contenitore, posto sul lato sud del fabbricato ed in aderenza con la sua muratura esterna, accessibile dalla corte comune.

L'impianto di riscaldamento è costituito da ventil convettori alimentati dalla caldaia.

Il locale negozio è dotato di impianto di climatizzazione con unità esterna (lato est fabbricato) ed unità interna.

La caldaia, non risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo non è stato possibile visionarlo).

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in p.v.c. di colore chiaro; il contatore è ubicato nell'apposita armadiatura condominiale, posta nel vano scala (non comune all'unità pignorata) in prossimità dell'ingresso.

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato alla fine degli anni '60), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati successivamente oggetto di manutenzioni e sostituzioni per quelle parti non rispettose delle sopravvenute normative (l'impianto termico è certamente di datazione successiva a quella della costruzione dell'immobile); **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la "Dichiarazione di Conformità" degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento**.

MILLESIMI

Trattandosi in fatto di fabbricato condominiale, fiscalmente non costituito (4 unità complessive), a richiesta dell'esperto all'esecutato, lo stesso ha comunicato che **non esistono tabelle millesimali** (anche perché l'intero fabbricato è di sua proprietà).

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico allegato alla perizia (v. citato doc. 04)

La superficie commerciale dell'immobile, come da tabella che segue, è di **mq 104,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
NEGOZIO PIANO TERRA H= ML 3,54 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 100,20		MQ 100,20	1,00	100,20
LOGGIA, PIANO TERRA H= ML 3,54 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 2,80		MQ 2,80	0,35	0,98
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE – CORTE COMUNE	SI CONSIDERA IL 3% DELLA SUPERFICIE LORDA DEL NEGOZIO MQ 100,20 X 0,03 = MQ 3,01		MQ 3,01	1,00 in quanto già ragguagliata	3,01
TOTALE PARZIALE					104,19
ARROTONDAM. PRUDENZIALE					- 0,19
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					104,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (negoziato al piano terra posto in fabbricato condominiale, non costituito presso l'Agenzia delle Entrate in quanto composto in totale da 4 unità immobiliari, risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Foglio 249, particella 451 subalterno 5,

Categoria C/1, classe 5, consistenza mq 92, Superficie catastale totale mq 104 e rendita catastale di euro 2.024,10 Via delle Caminate n. 2\C piano :T

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 249, particella 451 subalterno 7

B.C.N.C. – CORTE, piano T - COMUNE A TUTTI I SUB.

oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero condominio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Foglio 249, particella 451, Ente Urbano di mq 679

COMMENTI

La planimetria catastale dell'immobile (subalterno 5), risulta aggiornata rispetto allo stato dei luoghi (fatta eccezione per un pannello che divide in due porzioni il vano indicato "ufficio" nella planimetria catastale, ma ciò non comporta una modifica alla rendita catastale già attribuita, considerando che la superficie dell'unità immobiliare, non risulta modificata ai fini del calcolo della medesima per l'attribuzione della rendita catastale) e pertanto non si ravvisa la necessità di aggiornamento della stessa che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì, per la quale si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52

Si deve qui ulteriormente precisare, che la caldaia che alimenta l'immobile pignorato, risulta ubicata unitamente a tutte le apparecchiature necessarie, nel vano al piano interrato, distinto al

subalterno 6 che risulta bene comune ad altre unità immobiliari non pignorate (sub 6, vano scala, disimpegno, termo, ingresso, comune ai sub. 3 e 4); in questa sede l'esperto non è in grado di poter affermare o meno, se si sia in fatto, costituita una servitù su porzione del subalterno 6 in favore del subalterno 5 pignorato.

Si rimanda alla visione della perizia, *Punto 02.2.1* nel quale è allegata la planimetria del subalterno 6, con esplicitate dell'esperto.

CONFINANTI

L'immobile (negoziato) confina con ragione dell'esecutato da più lati (subalterni 2, 3 e 4 oltre alle parti comuni ai medesimi); parti comuni su tre lati (subalterno 7, corte comune); salvi se altri.

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

1) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** per morte di _____ nato
e deceduto _____, registrata a Forlì il
trascritta a Forlì il _____.

In successione, l'immobile pignorato, veniva indicato con i seguenti dati catastali: **Comune di Forlì, Catasto Fabbricati,**

Foglio 249, particella 43 subalterno 1 (Cat. C\1 cl 5 mq 91)

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

Il fabbricato risulta essere stato costruito ex novo, mediante rilascio di:

Licenza Edilizia n° 31416 del 19.08.1964 relativa alla *costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi in frazione Grisignano, bivio strada statale* alla quale ha fatto seguito la

LICENZA EDILIZIA in VARIANTE n° 34407 del 16.06.1966

e la LICENZA EDILIZIA in VARIANTE n° 35417 del 1966

La Licenza Edilizia n° 31416 del 19.08.1964 e relative VARIANTI del 1966 hanno ottenuto l'Abitabilità rilasciata in data 29.02.1968 n° 2649.

Successivamente risultano rilasciati gli ulteriori titoli edilizi:

Permesso di Costruire n° 54 del 15.04.2004 pg 46333\2003 relativo a *ampliamento di piano terra di un fabbricato ad uso commerciale – residenziale sito in viale Dell'Appennino n° 731\B angolo via delle Caminate n° 2\C* al quale ha fatto seguito la

D.I.A. del 26.01.2006 p.g. 4830 in VARIANTE al P.d.C. 54\2006

Per il Permesso di Costruire n° 54\2004 e successiva D.I.A. in VARIANTE è stata depositata in data 10.01.2007 la richiesta dell'Abitabilità, rilasciata per silenzio assenso.

D.I.A. del 10.11.2005 p.g. 52917 per opere di manutenzione straordinaria

D.I.A. del 26.01.2006 p.g. 4840 per opere di manutenzione straordinaria

Il lotto non risulta recintato sul fronte strada, pertanto non vi sono precedenti edilizi al riguardo.

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia, dedotta dall'ultimo progetto presentato in Comune (progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830 quale Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004), in parte quotata e rappresentata graficamente nell'allegato in scala indicativa 1:100, **sono state riscontrate LIEVI difformità edilizie** che in intesi si elencano:

- ✦ Risulta realizzata una parete in legno\pannello cartongesso a divisione del vano indicato in planimetria quale ufficio e nel ripostiglio risulta realizzata una piccola porzione di parete in muratura. **Trattasi di LIEVI difformità sanabili**; il vano ricavato dall'ufficio, dovrà avere destinazione a ripostiglio o similare, essendo cieco.
- ✦ Nel vano negozio sono stati realizzati degli scatolari in cartongesso per alloggiamento impianti tecnologici; risulta inoltre realizzato un controsoffitto ad altezza di ml 3,12 dal pavimento a fronte di una altezza del vano di ml 3,54 ca.
- ✦ Altre lievi **modifiche interne ed esterne** alle aperture **rientrano** nelle *Tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004.
- ✦ **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

L'elenco delle LIEVI opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il progetto allegato alla D.I.A. del 26.01.2006 pg 4830 quale Variante del P.d.C. n° 54 del 15.04.2004 e lo stato di fatto. Stante le difformità sopra elencate, l'esperto non ha ritenuto necessario redigere una planimetria rappresentativa dell'intero immobile, in quanto le stesse, sono ben comprensibili dalla visione del progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato e di seguito allegato (v. doc. 03)

Tali difformità sono sanabili sotto il profilo architettonico, fatte salve le precisazioni sopra indicate (in perizia *Punto 14*).

Non sono state eseguite misure relative alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere nel suo stato attuale, conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle opere difformi sanabili o da intendersi rientrare nelle Tolleranze (quindi non oggetto di Sanatoria) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 (in perizia *Punto 14*)

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

SANATORIA

Nel caso di specie, limitatamente alle difformità sanabili, sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, renderà conto delle opere difformi da sanare, **operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in euro 3.500,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune di euro 1.000,00 circa, sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile (in perizia al *Punto 14, 20.4 e 20.5*); va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile **non risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'Attestato è stato redatto in data 18.05.2021 n° 01475-212419-2021 ed è quindi valida fino al 18.05.2031. L'immobile risulta nell'Attestazione, in Classe Energetica "D" EP 438,18 kwh/m²\anno

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta detenuto dall'esecutato che lo dovrà lasciare libero all'acquirente.

Con osservanza.

Cesenatico li 17 luglio 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani