

**RG. ES N° 140/2022**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO**

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

**RELAZIONE INTEGRATIVA – GIUDIZIO DI DIVISIONE -**

**Custode Giudiziale: IVG di Forlì**

*Perito stimatore: [Geometra Roberto ZANELLA](#)  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344*

- **Motivo dell'incarico:**

“ Il Giudice Ordina al consulente tecnico, nominato sin da ora nella causa divisionale, di depositare relazione integrativa, almeno dieci giorni prima della udienza fissata come sopra; tale relazione integrativa potrà limitarsi a confermare la relazione peritale, ovvero integrerà profili rilevanti, incluso il prezzo ed i dati relativi ai comproprietari non eseguiti”.

- Premessa.

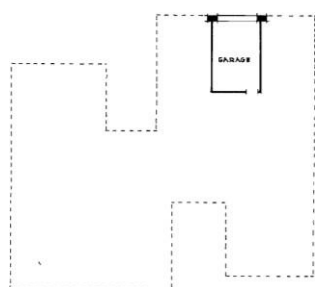
L'immobile oggetto del presente giudizio di divisione è costituito da una abitazione posta al piano secondo con garage e cantina facente parte di un fabbricato condominiale che si eleva per tre piani fuori terra, il tutto sito in Comune di Forlì, Via Colletto Mario n. 6, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 217, Particella 238,**

- **Subalterno 9**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5,5 vani e Rendita Catastale €. 468,68;

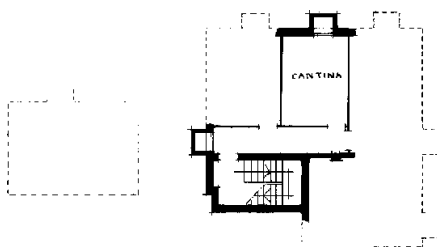
- **Subalterno 5**, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq 15 e Rendita Catastale €. 77,47;

Corte Comune di pertinenza e di sedime censita al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 217, Particella 238** di qualità Ente Urbano di mq 860 (catastali).

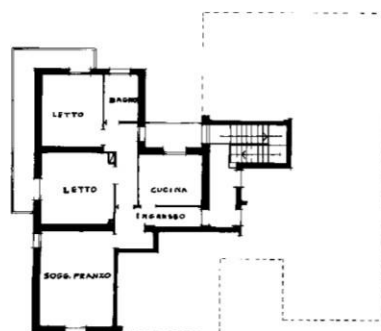
in capo alla ditta catastale:



PIANTA - PIANO - TERRA - H 2 50



PIANTA - PIANO - INTERMEDIATO - H 2 0 0



PIANTA PIANO SECONDO H 2 80

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: [geom.zanella18@gmail.com](mailto:geom.zanella18@gmail.com)  
Tel./fax 0547/301344

Il bene è identificato al lotto Secondo della relazione peritale, alla quale si rimanda per quanto riguarda la descrizione generale, non essendoci stati motivi di cambiamenti, riportando una sintesi della porzione interessata, ai fini della risposta al quesito.

Il fabbricato che ospita la porzione immobiliare è ubicato in Comune di Forlì, in località Vecchiazzano, in Via Mario Colletto n° 6.

L'accesso all'unità abitativa che si trova al piano secondo (interno 6) è consentito dal disimpegno comune tramite un portoncino in legno.

L'abitazione è composta da ingresso di circa mq 7.50, cucina di circa mq 10.44, soggiorno di circa mq 22.26, disimpegno di circa mq 6.26, due camere da letto rispettivamente di circa mq 16.50 e mq 14.00 e bagno di circa mq 4.94. L'unità comprende anche due balconi: uno ad angolo collegato al soggiorno e alle camere da letto ed uno collegato alla cucina verandato con struttura in alluminio (Struttura non sanabile ma da rimuovere).

La cucina è unica per tutto l'alloggio, l'impianto di riscaldamento è composto da una unica caldaia a gas posizionata nel vano cucina che alimenta termosifoni in ferro. Nel disimpegno è presente uno split per il raffrescamento con macchina esterna posta nel balcone.

Il bagno è unico per tutto l'alloggio.

All'appartamento in oggetto è abbinata una cantina, di circa mq 14.40, posta al piano primo sotto-strada raggiungibile dal vano scale condominiale, con un'altezza interna di mt 2,03.

Il garage si trova al piano terra, la cui superficie è di circa mq.15.68, con accesso dall'esterno, tramite una basculante.

Alla data del sopralluogo, effettuato per redigere la relazione già depositata, l'alloggio era abitato dal Sig.            con la signora            , come riportato nel verbale di sopralluogo.

In occasione del sopralluogo non furono accertate le difformità tra lo stato legittimato e lo

stato dei luoghi, fatta eccezione per la veranda realizzata nel balcone comunicante con la cucina che risulta realizzata con profili di alluminio e vetro, per la quale si rende necessaria la messa in pristino dei luoghi, non essendo possibile la sua sanatoria.

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale è stata reperita la Certificazione "APE" per la porzione immobiliare oggetto di procedura identificata con n. 05046-012495-2015- valida fino al 05/02/2025 dalla quale emerge che la porzione immobiliare rientra in classe "F".

Il fabbricato è provvisto di abitabilità.

**- Consistenza ai fini della divisione.**

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

	Unità immobiliare	
Abitazione al piano secondo	mq. 96,89	
Balconi	mq. 23,15	
Cantina	mq. 16,08	
Garage	mq. 16,73	
<b><u>Valore Complessivo Lotto al netto delle riduzioni</u></b>		<b><u>€. 155.320,09</u></b>

**- Nel merito del quesito:**

Come evidenziato già nella precedente relazione, non si è proceduto con una suddivisione del bene in due lotti in quanto le dimensioni e la disposizione dell'unità immobiliare non permette una comoda divisibilità.

**Una divisione dell'immobile in due unità indipendenti non è possibile, sia sotto il profilo Amministrativo Urbanistico, poiché si andrebbe ad incrementare il carico urbanistico, sia sotto il profilo fisico dell'unità stessa. L'alloggio dispone di una sola cucina, di un solo bagno, di un solo garage e l'eventuale sdoppiamento dovrebbe prevedere la realizzazione di una ulteriore cucina e di, almeno, un ulteriore bagno, con lo sdoppiamento dell'impianto di riscaldamento, lo sdoppiamento dell'impianto**

**fognante, oltre alle varie pareti per la suddivisione, e il reperimento di un posto auto, con costi esorbitanti rispetto al valore che potrebbero avere le due nuove unità.**

**-Valore delle singole quote, come da stima già depositata.**

<b><u>Valore Complessivo Lotto</u></b>	<b><u>€. 155.320,09</u></b>
<b><u>Valore della quota di 1/2 in capo a comproprietaria eseguita</u></b>	<b><u>€. 77.660,05</u></b>
<b><u>Valore della quota di 1/2 in capo a comproprietario non eseguita</u></b>	<b><u>€. 77.660,05</u></b>

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 12/08/2024

Il Perito Stimatore  
geometra Roberto Zanella