

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ
Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA CTU
DA PARTE DELL'AVVOCATO
DELL'ESECUTATO

relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 08/2022 RG. ES.

PROMOSSA DA

(AVV. _____)

CONTRO

(AVV. _____)

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 02 Dicembre 2023



In riferimento alle "Osservazioni alla ctu per conto di _____" redatte dall'Avvocato _____, procuratore e difensore del debitore esecutato, sono a precisare quanto segue, iniziando dal lotto n.1.

LOTTO N.1

Senza ombra di dubbio l'appartamento si presta ad essere utilizzato come foresteria per l'attiguo e sottostante ristorante, ma è stato costruito come unità immobiliare autonoma, infatti i titoli edilizi si riferiscono ad edificio ad uso civile abitazione e ristorante, inoltre nell'atto di compravendita del 26/01/2010 l'immobile viene indicato come porzione di fabbricato costituita da un appartamento al piano primo con servizi al piano terra.

Nel vano al piano terra è presente una porta che comunica con il ristorante oltre ad una finestra che si affaccia sulla tettoia situata sul lato sinistro del fabbricato, porta che dovrà essere tamponata perché mette in comunicazione due vani di due differenti proprietà. Per quanto concerne la finestra è da evidenziare che questa si affaccia su una tettoia, non su una veranda ed è stata realizzata per rispettare il rapporto di illuminazione del vano e non può essere tamponata.

Nel contratto di affitto di azienda, stipulato tra _____ legale rappresentante della società _____ ed il signor _____, legale rappresentante della società _____ viene compresa anche una unità immobiliare ad uso abitativo, affittata per il solo uso di foresteria dell'azienda commerciale, in diritto d'uso della società affittante (titolo che non compare da nessuna parte), per il quale non è previsto nessuna canone ad hoc, ma influisce sicuramente sul canone complessivo.

Viene detto che le linee di approvvigionamento del gas, luce ed acqua sono di proprietà esclusiva del ristorante ed anche i contatori, ma dal sopralluogo si è verificato che le linee, sia del gas che della corrente elettrica, in uscita sono due collegate ad un unico contatore intestato al ristorante, la linea dell'acqua è unica per il ristorante e per l'appartamento e si divide in due in prossimità della porta di ingresso all'appartamento.

Per rendere autonome le linee di approvvigionamento si può operare nei seguenti modi:

Linea del gas: mettere in opera un box prefabbricato, di fianco a quello esistente, per l'alloggiamento di un nuovo contatore da collegare alla linea in uscita che approvvigiona l'appartamento.

Linea corrente elettrica: sistemare il quadro elettrico spostando all'interno il quadro di distribuzione dell'appartamento per creare lo spazio per l'installazione di un nuovo contatore.

Linea acqua: mettere in opera un pozzetto per l'alloggiamento del contatore per



la fornitura dell'acqua, di fianco a quello esistente, realizzare uno scavo, che va richiuso, posare una tubazione che andrà ad intercettare il tubo di salita che fornisce l'abitazione.

In merito alla centralina dell'impianto fotovoltaico installato sul tetto del fabbricato posizionata al piano terra dell'appartamento, impianto che l'Avvocato riporta come proprietà di terzi ed il geometra _____, nelle sue osservazioni, scrive che l'impianto risulta essere di proprietà della società _____ ed è stato messo in funzione dal 2010, ma non spiega a quale titolo abbia potuto realizzarlo se l'acquisto del bene da parte del debitore esecutato è stato fatto il 26/01/2010 ed il contratto di locazione è del 23/11/2021.

L'accesso alla centralina, attualmente allocato in una nicchia interna, può essere trasportato all'esterno modificando la nicchia posizionando il contatore e l'inverter in un box realizzato ai piedi della nicchia stessa.

Gli oneri per il tamponamento del vano porta e per il distacco degli impianti, a corpo vengono stimati come segue:

- chiusura vano porta, compresa la tinteggiatura delle due pareti: € 1.500,00
- linea gas: € 1.000,00
- linea corrente elettrica: € 800,00
- linea acqua: € 3.500,00
- impianto fotovoltaico: € 1.500,00
- Totale: € 8.300,00

LOTTO N.2

Nelle loro osservazioni sia L'Avvocato _____ che il Geometra _____ precisano che nel canone di locazione le parti hanno tenuto conto della previsione contrattuale in base alla quale la società affittuaria si sarebbe accollata i costi per il rilascio del certificato di agibilità e per il rifacimento del sistema fognario per allacciare l'immobile al depuratore (lavori per altro eseguiti e pagati da _____ e che attualmente le pratiche sono ancora in corso e se ne sta occupando il Geometra _____), le cui competenze risultano ancora da saldare. Viene richiesto che nel determinare la congruità del canone occorrerà tenere conto dei costi che la società affittuaria si è accollata e dei quali il perito non fa menzione.

In data 27/09/2013 è stata presentata al Comune di Cesenatico la Comunicazione di fine lavori con Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità ed il 10/10/2013 l'ufficio tecnico del Comune di Cesenatico inviava una raccomandata a.r. per "Richiesta appuntamento sopralluogo" ed il 28/10/2013 veniva inviata la "Richiesta di integrazione documenti".

A distanza di 10 non è stata presentata la documentazione necessaria al rilascio



dell'agibilità, pertanto l'immobile risulta sprovvisto del certificato stesso.

Il geometra _____ mi ha inviato copia della richiesta di integrazione dove ha evidenziato le cose fatte e quelle ancora da fare e queste ultime sono:

- versamento diritti di segreteria che saranno quantificati in seguito ai chiarimenti richiesti;
- versamento del saldo del costo di costruzione, pari all'acconto (50%) versato il 13/04/1994 di Lire 1.391.700 (euro 718,75);
- perizia asseverata redatta da tecnico abilitato ai sensi della legge 13/89;
- modello riassuntivo impianti compilata e firmata dal D.L., cioè dal Geometra _____ contenente le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati;
- attestato di qualificazione energetica.

Per la realizzazione della fognatura per l'allaccio al depuratore, che riguarda le tre unità immobiliari e non solamente il lotto n.2, vi sono tre note rilasciate dalla società _____ (con sede in Cesena, via _____)

_____ nei confronti della società _____ (con sede in Cesena, via _____) per un importo complessivo di € 4.733,60, ma dato che sono state

allegate solamente delle note e non le fatture, ritengo che l'importo non sia stato pagato, ma qualora lo fosse, l'importo imputabile all'appartamento in oggetto sarebbe di poco più di 1.500,00 euro.

Il Geometra _____ a tutt'oggi non ha ricevuto alcun compenso, e vanta un credito di circa 10.000,00 euro dei quali 1.800,00 euro per la pratica di allacciamento alla rete fognaria, di cui 600,00 euro da addebitare al lotto n.2.

Il canone di affitto riscosso dalla società _____ dal mese di Novembre 2020 al mese di Novembre 2023 è di € 22.420,00 contro un canone pagato, per lo stesso periodo, di € 7.400,00 con un saldo attivo di € 15.020,00 che copre le spese che deve sostenere per l'ottenimento del certificato di agibilità.

CONCLUSIONI

LOTTO N.1

Attualmente l'appartamento condivide alcuni impianti con quelli del ristorante, che possono essere resi indipendenti con un costo stimato di circa € 8.300,00 ai quali va aggiunto il costo per la regolarizzazione catastale (chiusura vano porta) con un importo complessivo di € 10.000,00 che andranno detratti dal prezzo di base d'asta.

Si conferma la stima in € 650,00/750,00 mensili il canone di locazione dell'appartamento con un canone medio di € 700,00 mensili.

Il contratto di locazione è quello inerente ad una unità immobiliare ad uso abitativo e non ad uso foresteria che sicuramente ha un canone più alto.

Il contratto di locazione ad uso foresteria deve avere come conduttore una



persona giuridica (una società) per consentire ai propri lavoratori di abitarvi per esigenze lavorative, come nel caso di dipendenti di lavoratori edili che lavorano in un cantiere distante dal loro luogo di residenza.

Il Geometra _____ dice che a suo avviso "non vi sono appartamenti ad uso foresteria posti in questa situazione nel comprensorio della zona di Cesenatico e tanto meno nella zona di Sala di Cesenatico", ma questo è appunto asserito a suo avviso, senza nessuna documentazione che lo possa confermare.

LOTTO N.2

L'appartamento risulta privo del certificato di agibilità a causa della mancata integrazione della documentazione richiesta dal Comune di Cesenatico del 28/10/2013 e qualora il debitore esecutato non vi provveda entro un termine ragionevole che il G.E. vorrà fissare, (suggerisco 90 giorni), dovrà consegnare alla procedura tutta la documentazione in suo possesso affinché venga messa a disposizione del probabile acquirente che provvederà ad integrare la documentazione necessaria ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

La maggior parte della documentazione è stata fatta dal Geometra _____ ed alcune cose devono essere fatte dal Geometra Direttore dei lavori.

Tutte le spese dovranno essere sostenute dalla società _____, come pattuito nel contratto di locazione, in caso di inadempienza da parte di questa società, le spese, stimate come segue, saranno detratte dal prezzo base d'asta e verranno pagate dal probabile acquirente

- allacciamento alla rete fognaria	€	1.000,00
- spese tecniche per allacciamento alla rete fognaria.....	€	600,00
- saldo costo di costruzione e diritti di segreteria	€	1.000,00
- spese tecniche Geometra	€	8.200,00
- <u>spese tecniche Geometra</u>	<u>€</u>	<u>500,00</u>
- TOTALE	€	11.300,00

arrotondati ad € 12.000,00 .

Si conferma la stima in € 650,00/750,00 mensili il canone di locazione dell'appartamento. con un canone medio di € 700,00 mensili.

.....

A disposizione per ulteriori chiarimenti, distintamente saluto.

Arch. Fabio Berni

