

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

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

PRECISAZIONI INTEGRATIVE

a seguito di richiesta da parte del delegato alla vendita

LOTTO A

1) PRECISAZIONE DEI CONFINI CATASTALI

PIENA PROPRIETA' 1/1

su APPARTAMENTO CON GARAGE E SERVIZI,
sito in Forlì, Foglio 219, particella 855, via Giuseppe Mazzatinti civ. 64, piano terra e primo.

2) PRECISAZIONE COMPOSIZIONE IMMOBILE

Nella mia planimetria dello stato dei luoghi ho utilizzato semplicemente sinonimi, ma la categoria/utilizzo è lo stesso, ad eccezione delle difformità (come già precisato) del balcone sull'ingresso al piano primo, il quale è stato verandato, e del piano terra.

3) REGOLARITA' EDILIZIA

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

Le uniche planimetrie visionabili relative all'unità oggetto di pignoramento (come già precisato e come indicato dal Comune di Forlì) sono quelle catastali "ovvero da quella conseguente all'ultimo titolo edilizio", risalenti al 26/02/1985.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali, l'unità immobiliare al piano primo risulta conforme, ad eccezione del balcone sull'ingresso il quale è stato verandato (non è possibile stabilire con certezza se fosse stata richiesta autorizzazione, in quanto da una prima ricerca non è emerso nulla) . Al piano terra invece (a destinazione servizi e con altezza netta di 2,30ml) sono stati ricavati degli ambienti abitativi, creando al posto del vano garage una camera da letto ed un servizio igienico, al posto del wc una cucinetta, ed il locale destinato a sgombero è un soggiorno. Sono state conseguentemente modificate anche le relative aperture esterne.

Ciò detto, si presume che le difformità siano da ripristinare, ma non è possibile stabilire con certezza se sia necessario un ripristino dei luoghi e/o eventuale pratica di Sanatoria in quanto non si è potuto visionare l'ultimo titolo edilizio autorizzato o eventuali Condoni.

Nelle peggiori delle ipotesi (Sanatoria o ripristini) si può stimare un costo approssimativo di circa 10/15mila Euro ma rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie e valutazioni presso gli uffici comunali competenti con proprio tecnico di fiducia, anche a fronte delle normative urbanistiche Comunali che cambiano periodicamente.

4) PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo al soggetto esecutato è l'atto di Donazione a rogito del Notaio Maria Assunta Raspani in Forlì del 07/03/1985, rep.77781.

Il RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del padre del soggetto esecutato (deceduto in data 01/01/2003) veniva correttamente volturato in data 08/10/2003, n.126081.2/2003, Pratica n. FO0186466, e non vi era obbligo di trascrizione.

Per quanto riguarda la "rinuncia ad esperire azione di riduzione" è stata effettuata con atto del 07/05/2003 Notaio Raspani Maria Assunta rep. 1822 trascritto in data 21/05/2003 reg. part. 6318, con il quale la moglie del de cuius, rinuncia ad esperire azione di riduzione delle donazioni che il de cuius ha effettuato in favore dei figli (tra cui l'esecutato) (atto Notaio Raspani del 07/03/1985, trascritto il 30/03/1985 reg. part. 2281): non si ritiene di dover evidenziare detta trascrizione in quanto, era presente la relazione Notarile sostitutiva, e non risultavano ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato.



LOTTO B

5) PRECISAZIONE DEI CONFINI CATASTALI

PIENA PROPRIETA' 1/1

su FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON SERVIZIO,
sito in Bagno di Romagna, località Casanova dell'Alpe, Cà della guardia 6.

Il terreno su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento confina solo con terreni, tutti di proprietà del soggetto esecutato.

6) PRECISAZIONE COMPOSIZIONE IMMOBILE

La planimetria allegata dello stato dei luoghi ha preso come base gli allegati elaborati architettonici depositati in Comune: il vano posto al piano terra e denominato "sala" in planimetria catastale, sul posto, al momento del sopralluogo, si presentava come vano utilizzato a servizio dell'abitazione con funzioni multiple, quali cantina per stagionatura salumi o essiccazione uva, e tavernetta occasionale.

La sottoscritta ritiene non sia una difformità rilevante o vincolante, ma come già precisato in perizia, le planimetrie catastali sono leggermente difformi dallo stato dei luoghi.

7) VINCOLI

Come indicato nelle norme del Piano Strutturale Comunale di Bagno di Romagna, e come confermato anche con il tecnico dell'ufficio edilizia privata, nell'insediamento sono presenti molteplici vincoli URBANISTICI tra cui paesaggistico-ambientale, idrogeologico, di viabilità storica e panoramica e vincolo conservativo (di interesse storico-architettonico, pregio storico-culturale e testimonianze e altro insediamento).

Verifiche o richieste presso la soprintendenza dei beni culturali (non presenti vincoli art.10) saranno necessarie in caso di eventuali valutazioni di modifiche ed a seguito di indicazioni dagli uffici tecnici comunali.

8) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Come scritto in perizia, le prime documentazioni risalenti alla costruzione della casa risalgono al 1550, quindi fabbricato rurale ante 01/09/1967.

- In data 22/02/1990 viene rilasciata dal Comune di Bagno di Romagna Autorizzazione n.22/90 per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato rurale; in data 25/02/1992 viene rilasciata Autorizzazione n.30/92, in variante alla precedente, per

modifica di aperture e opere interne. N.B.: tali opere (oggetto di Autorizzazione) non prevedevano il rilascio di abitabilità.

- Con Concessione Edilizia n.183/95, in data 24/05/1996 viene rilasciato il permesso per ristrutturazione/risanamento conservativo del fabbricato di servizio e realizzazione di muro, e successive varianti; agibilità n.43 del 07/12/1996.
- In data 05/05/1997 viene comunicato il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a CIVILE ABITAZIONE, approvato in commissione edilizia in data 13/06/1997.

Per quanto riguarda quindi il fabbricato principale, viste le entità degli interventi subiti negli anni, non vi è stato rilascio del certificato di abitabilità in quanto non ne era necessario.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto, se ne avrà necessità per motivi futuri, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia e richiederne eventualmente il rilascio.

9) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

- In data 29/01/1990 a rogito Notaio Papi Giorgio in Forlì, con atto di compravendita Rep.11726, Racc.3834, il soggetto esecutato acquistava il diritto di proprietà di un fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale (il fabbricato rurale oggetto di pignoramento era identificato con la particella 17 e con detto atto ne veniva acquistata solo una porzione);
- con atto di compravendita a rogito Notaio De Simone Mario in Forlì del 15/09/1994, Rep.8109, Racc.3139, il soggetto esecutato acquistava il diritto di proprietà su una piccola porzione di abitazione (identificata con la particella 18), facente parte nel fondo rustico già acquistato nel 1990.

Come indicato nelle visure storiche, con TIPO MAPPALE del 19/11/1996 si sono fuse al catasto terreni le particelle 17 e 18 (attuale 18), e con DOCFA di VARIAZIONE del 26/10/1996 in atti dal 26/10/1996 per AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE e RISTRUTTURAZIONE dalla particella 18 si sono creati gli attuali subalterni 2 e 3 al catasto fabbricati.

Cesena, il 17/04/2024

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

