
PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Proprietà, ... omissis ...

Il bene consiste in un appartamento, ubicato nel Comune di **FORLÌ**, **Provincia di Forlì-Cesena**, **C. so Giuseppe Mazzini n.91**. L'appartamento, che non risulta ultimato sotto il profilo edilizio e impiantistico, si sviluppa al piano terra ed al piano primo del condominio "Achille Cantoni".

Il condominio "Achille Cantoni", si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo ed è composto da 9 unità immobiliari di cui 3 unità ad uso negozio, 1 unità ad uso attività commerciale, 1 unità ad uso magazzino, 2 unità ad uso ufficio, 2 unità ad uso abitazione. L'appartamento in oggetto si trova in una porzione di fabbricato che si sviluppa esclusivamente al piano terra ed al piano primo.

L'accesso all'appartamento in oggetto, avviene dal civico 91 di Corso Giuseppe Mazzini. Dopo aver attraversato un lungo corridoio comune, si giunge ad una corte interna, dalla quale si accede direttamente all'appartamento, il cui ingresso si affaccia sulla stessa corte.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato nella "Casa Pasquali, già Cantoni", palazzo storico del Comune di Forlì. L'edificio è risalente al XV secolo ed è caratterizzato da un portico cinquecentesco con tre campate sorrette da colonne in muratura con capitelli finemente lavorati. L'edificio è sottoposto ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 (già Decreto Legislativo n.490 del 29/10/1999), a tutela del patrimonio storico e artistico.

L'**appartamento**, attualmente incompleto sia dal punto di vista edilizio che impiantistico, si compone di un vano ad uso soggiorno con angolo cottura al piano terra e, al piano primo, di un vano ad uso disimpegno, un vano ad uso bagno ed un vano ad uso camera da letto.

La pavimentazione al piano terra e primo è priva di massetto e piastrelle, l'altezza al piano terra risulta pari a circa m. 2,85 sotto trave (trave di altezza pari a cm 24), l'altezza al piano primo dei vani ad uso disimpegno e bagno risulta pari a circa m. 2,37 sotto trave, (trave di altezza pari a cm 12), l'altezza al piano primo del vano ad uso camera da letto risulta pari a circa m. 3,35 sotto

Liq. Giud.

N. 33/2024

ALLEGATO**"A"**

trave (trave di altezza pari a cm 24). Il solaio di copertura è in legno con tavelle in laterizio.

Le pareti interne dell'appartamento al piano terra risultano prive dello strato di finitura e rasatura di intonaco, mentre le pareti al piano primo sono ancora allo stato grezzo con la sola presenza delle fasce guida, necessarie per la realizzazione dell'intonaco.

Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio con vetrocamera, ma privi di schermature solari, mentre la porta d'ingresso presenta difetti di funzionamento. Al piano primo, gli infissi interni ed esterni non sono stati installati, ad eccezione del cassonetto per la porta scorrevole del bagno, inoltre le finestre sono prive anche di banchine.

Gli impianti risultano incompleti. L'impianto elettrico è stato solo parzialmente predisposto con alcune scatole da incasso installate, mentre gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento non sono stati completati.

Il soffitto del piano terra è rifinito con travi e travicelli a vista e tavolato in legno, mentre al piano primo il soffitto è al grezzo con le travi in legno a vista del vecchio controsoffitto in arelle. Il solaio di calpestio del piano primo risulta coperto da uno strato di guano di piccione di circa 3-4 cm.

La scala di collegamento tra i due livelli non è stata installata e attualmente è presente una struttura provvisoria e precaria in legno.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è scadente e l'immobile risulta al grezzo.

La superficie commerciale complessiva del bene in oggetto è pari a circa mq. 55,00 comprensiva delle parti comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

-Foglio 179 - particella 343 subalterno 23 - Categoria A/3 Classe 4ª - Consistenza Vani 3 - Superficie Totale mq. 59 – Superficie Totale escluse aree scoperte mq. 59 - Rendita € 255,65 – C.so Giuseppe Mazzini n. 91 - Piano T-1-2.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi la corte distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 179 con la particella 345 della superficie catastale di mq. 118,00 – ente urbano.

L'area coperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 179 Particella 343 di mq. 783,00** - Ente Urbano.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

E' stata eseguita una ricerca con P.G. 11149 del 29/01/2025, presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì, per reperire gli atti abilitativi relativi all'immobile oggetto di perizia di stima e si riferisce quanto segue.

L'immobile è stato oggetto di D.I.A. P.G. 45365/06 del 23/08/2006, i lavori non sono stati ultimati e la pratica edilizia risulta scaduta. Rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. presentata, vi sono alcune parziali difformità in parte dovute al fatto che i lavori non sono terminati (quote interne, altezze, la realizzazione del vano tecnico nel sottotetto, la realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e primo, vano tecnico nel sottotetto, controsoffitto al piano primo ecc..) ed in parte realizzate in difformità al titolo edilizio (quote interne, altezze, dimensioni infissi). Per poter procedere con il completamento delle opere è necessario innanzitutto richiedere un'autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferra, Forlì-Cesena e Rimini, tramite autodenuncia, per ottenere un parere positivo sulla possibilità di mantenere le difformità riscontrate, (tale pratica può essere redatta esclusivamente da un professionista iscritto all'Ordine degli Architetti). Nel caso si ottenga il parere positivo per il mantenimento delle difformità da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferra, Forlì-Cesena e Rimini, è necessario procedere con una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Forlì, con elaborati grafici che fotografino la situazione attuale dell'immobile, con indicazione delle difformità rispetto al titolo abilitativo. Infine sarà necessario procedere con presentazione al Comune di Forlì di pratica di Completamento Lavori.

Si ritiene che, per procedere con l'iter per la conclusione delle opere, ovvero autodenuncia con richiesta di parere alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferra, Forlì-Cesena e Rimini, pratica in sanatoria al Comune di Forlì, pratica di Completamento lavori al Comune di Forlì, sia da considerare un costo pari a circa € 15.000,00 (euro quindicimila/00), tra spese tecniche e sanzioni. La sanzione, determinata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio può variare da un minimo di €. 1.032,00 ad un massimo di € 10.329,00.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Forlì, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene oggetto di perizia risulta al grezzo e non occupato.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con i subb. 2, 14 e 22 della particella 343 e con la particella 511, salvo altri.

PERTINENZA

Il bene oggetto di stima è in proprietà per la quota di 1/1, ... omissis ...

PROVENIENZA DEL BENE

... omissis ..., sopra generalizzata, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto in virtù del seguente atto:

- con **Atto di compravendita** del 27 dicembre 2007 del Notaio Mario De Simone di Forlì (FC), Repertorio n. 37219, trascritto a Forlì (FC) il 09/01/2008 Formalità 681 R.G. e 408 R.P. ... omissis ... vendevano, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, l'immobile oggetto di perizia (Fg. 179 Particella 343 Sub. 23) ... omissis ...

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persona giuridica, la vendita sarà da assoggettare ad I.V.A.

STIMA DEL BENE

Il valore di stima finale del bene, valutato a corpo e non a misura, operata la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, risulta essere complessivamente pari ad € **36.000,00** (dicansi euro **trentaseimilaeuro/00**).

L'Esperto Stimatore

(ing. Andrea Tomidei)

Forlì, 11/06/2025.

