

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 182/2021

promossa da

SJP Opportunities Fund SICAV LTD

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

LOTTO F

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE

Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 03-03-2025 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, di integrare la perizia del lotto F , dopo aver eseguito necessario sopralluogo , è in grado di relazionare quanto segue:

LOTTO F

In seguito alla comunicazione ricevuta in data 27-02-2025 , dalla Dott.sa Micaela Raggi , in merito alla presenza di un sottotetto soprastante l'appartamento di cui al lotto F , lo scrivente in data 05-03-2025 si è recato nuovamente in loco , assieme alla Dott.sa Micaela Raggi , preso visione ed eseguito rilievi-misurazioni , si è potuto verificare quanto segue :

da una porta posizionata sul retro di un grande mobile della zona cucina , si accede al retro di un ripostiglio , all'interno del quale è fissata una scala in legno che accede alla porzione piu' alta del sottotetto dell'edificio .



Scala in legno (autoportante)

Detta porzione è destinata a ripostiglio -soffitta , ed ha altezza minima alle imposte laterali pari a ml 0,87 , ed altezza al colmo pari a ml 2,27 .

Risulta illuminata ed areata a mezzo di lucernai in falda , ed alcuni fori (prese d'aria) nella muratura .

La restante porzione del sottotetto è inaccessibile e decisamente piu' bassa .



ripostigli nel sottotetto



La porta , la scala ed il sottotetto non risultavano indicati nelle planimetrie catastali ; la scala ed il sottotetto non risultavano indicati nemmeno nei progetti Comunali acquisiti in fase di redazione perizia iniziale .

Per questi motivi non si era visionato , né cercato il sottotetto in oggetto .

Il sottotetto è di fatto planimetricamente soprastante a tutto il piano terzo (ovvero a tutto il lotto F) .

Come detto , solo una porzione del sottotetto è accessibile , ed ha come unico ed esclusivo accesso quello “ ritrovato “ all'interno del ripostiglio nel medesimo lotto F .

Cio' malgrado non essendo ricompreso nella planimetria dell'appartamento sottostante (lotto F) , e non essendoci tracce catastali del medesimo sottotetto , questo deve intendersi di fatto tra le porzioni comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C.

L'attuale uso esclusivo del sottotetto , a mezzo della scala in legno con partenza dall'appartamento di cui al lotto F , è di fatto un uso “ improprio “ , sia perchè la scala non risulta nei titoli abilitativi , sia perchè , come già precisato , il sottotetto (non essendo riportato in nessuna planimetria) risulta porzione comune dell'intero immobile .

Và inoltre segnalato , che non è possibile oggi (e non era possibile nemmeno in fase di stesura della perizia nel febbraio 2023 , nel caso si fosse riscontrato il sottotetto) annettere il sottotetto come porzione esclusiva del sottostante appartamento di cui al lotto F .

Questo perché in data 09-03-2018 , la società oggi esecutata , ha venduto una unità immobiliare (ex sportello bancario distinto alla p.lla 1518 sub 16 ai piani S1-T-1) a mezzo di atto pubblico Notaio Maltoni Marco rep 32343 / racc 21395 , ad una società terza .

In detto atto , non viene precisata l'esclusione dei diritti sul sottotetto , ed al contrario si riporta “ nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art 1117 c.c. , se e quali esistenti per legge e per destinazione “ ...

Lo scrivente , dopo aver redatto planimetria di restituzione grafica , si è confrontato sulla situazione in oggetto , con i tecnici degli uffici catastali (Agenzia delle Entrate) di Forlì , anche a mezzo di istanze , alla ricerca di una soluzione che permettesse di censire il sottotetto senza ledere diritti alcuni .

Ma il risultato , a causa della vendita già eseguita nel 2018 , è quello sopra elencato .

Tutto ciò sopra esposto , lo scrivente ritiene di non modificare la propria relazione datata

17-02-2023 , nè la stima in questa redatta , salvo precisare :

1) che oltre alla CILA per sanatoria edilizia per quanto già indicato in perizia , sarà necessario anche provvedere allo smontaggio della scala in legno che accede in maniera impropria ed abusiva al sottotetto , e di conseguenza eseguire la chiusura/tamponamento del foro esistente nel solaio .

L'intervento ha un costo stimato dallo scrivente pari ad € 4.000,00

2) che anche sottraendo detto costo dal conteggio di stima redatto inizialmente , si ritiene di mantenere invariato il valore stimato

Valore arrotondato euro 680.000,00 (seicentottantamila/00).

Cesena, il 15-04-2025

Il C.T.U.
Fabbri Geometra Davide