

**Arch. Umberto Lizza**  
Viale Medaglie D'Oro n° 62 - 47121 Forlì - FC -  
Tel. 0543/21416 - Fax 0543/21416  
e-mail **architetto.umbertolizza@gmail.com**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**R.G. Es. n. 173/2019**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**promossa da**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it **BENERICE SPV S.R.L.**

**contro**

\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott. FABIO SANTORO**

\*\*\*

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**  
**ARCH. PAOLO BELLETTINI DEL 29/11/2021**

**con**

**ALLEGATI**

\*\*\*

**ESPERTO DESIGNATO: Arch. Umberto Lizza**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Io sottoscritto **ARCH. UMBERTO LIZZA** con Studio Professionale in Forlì, Viale Medaglie d'Oro n° 62, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 606, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 04/03/2021 dal G.E. Dott. Fabio Santoro contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver depositato l'elaborato peritale, ha ricevuto delle osservazioni dall'architetto Paolo Bellettini in qualità di tecnico incaricato da

Con la presente si risponde alle osservazioni trasmesse allo scrivente tramite PEC nella sera del 29/11/2021 come di seguito.

### **Lotti 1 e 2**

- 1) Si conferma quanto esposto nelle osservazioni, in quanto l'elaborato peritale è stato erroneamente indicata nel punto "02.1 IDENTIFICAZIONE", una intestazione non corretta per un refuso, la reale intestazione nonché proprietà è correttamente riportata nei punti "02.2 DATI CATASTALI" e "03.1 PROPRIETA'" e come risulta nelle allegate visure catastali, per cui la proprietà è comunque chiara e definita.
- 2) Nel punto 02.4 02.5 è erroneamente indicato nella descrizione un portico "comune alle due unità" mentre la parte comune è solo la corte mentre i due portici sono oggetto di diritto di passaggio alla corte. Nel punto 20.3 dove si determina la superficie del fabbricato i portici sono conteggiati esclusivi al Lotto 2, quindi tale disattenzione descrittiva non determina alcuna riduzione di valore.
- 3) Per quanto concerne il rilievo fotografico è stato redatto per ogni singolo lotto, verificheremo se c'è stato un problema di trasmissione nel fascicolo elettronico del Tribunale. Per evitare eventuali problematiche e/o incomprensioni, si allegano nuovamente le documentazioni fotografiche dei Lotti 1 e 2. Anche se non dettagliati in modo puntuale e specifico, le condizioni dei portici, così come di

tutte le parti del fabbricato, sono state considerate in fase di valutazione del valore unitario. L'intervento da effettuare nei due portici, anche se rilevante, viene considerato nel contesto complessivo dell'edificio e si ritiene rientrante nelle considerazioni generali della valutazione.

- 4) Si ritiene che il refuso della al punto 13.1 in cui viene indicata la via Cesare Battisti (ubicazione del Lotto 3 della medesima esecuzione) invece della corretta via Martiri della Libertà, non possa e non debba inficiare la correttezza della valutazione ed identificazione, in quanto in più punti dell'elaborato peritale e degli allegati è ben definito. Non avendo recepito elaborati planivolumetrici architettonici legati a pratiche edilizie, il raffronto dello stato dei luoghi è stato fatto relativamente alle planimetrie catastali in scala 1:200 e le altezze originarie indicate nelle medesime planimetrie. Dal sopralluogo si ritiene che le differenze riscontrate rientrino nelle tolleranze al fine di definirle conformi. Le presunzioni non documentate, restano tali e non possono e non devono determinare delle presunzioni di difetti non dimostrabili e soggettive. Solo una palese difformità ed un evidente intervento con determinazione di variazioni rilevanti, poteva far supporre che gli interventi realizzati non fossero di manutenzione ordinaria, come dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato presente. Per questi motivi si ritiene di non esservi le caratteristiche di una rideterminazione del valore dei Lotti 1 e 2.

### **Lotto 3**

- 1) Si conferma quanto esposto nelle osservazioni, in quanto l'elaborato peritale è stato erroneamente indicata nel punto "02.1 IDENTIFICAZIONE", una intestazione non corretta per un refuso, la reale intestazione nonché proprietà è correttamente riportata nei punti "02.2 DATI CATASTALI" e "03.1 PROPRIETA'" e come

risulta nelle allegate visure catastali, per cui la proprietà è comunque chiara e definita.

2) Le condizioni della copertura sono state considerate nel contesto complessivo dell'edificio e si ritiene rientrante nelle considerazioni generali della valutazione.

3) In merito alle "vicende edilizie" si rassicuri e sopprima ogni timore, i titoli edilizi sono stati reperiti e visionati e non solo elencati. Certo non è stato agevole districarsi nei meandri di varie questioni articolate ed a cui hanno fatto seguito varie vertenze per chi ne ha avuto conoscenza solo dopo una disamina delle carte in confronto invece a chi ha potuto seguire direttamente le vicende da anni.

4) La sentenza cui si fa riferimento, promessa in fase di sopralluogo e mai ricevuta in copia prima di questo elaborato delle osservazioni da parte dell'arch. Bellettini e non solleccitata in quanto non dovuta, è inerente appunto ad un decreto di condanna per l'apertura della porta fra l'abitazione e la parte adibita ad albergo, per cui si ha comunque necessità di produrre una sanatoria e del quale si è considerato la necessità e stimato i costi.

5) Nel punto 2.5 a pagina 12 si indica il piano primo invece del piano terra, poiché si accede dalla corte al piano interrato che ha un ampio affaccio e confusa erroneamente come piano terra. In effetti la scala dal piano interrato accede al piano terra, ma non si accede alle unità abitative né al piano terra né, di conseguenza, ai piani primo e secondo, in quanto è impedito l'accesso da parapetto in metallo, condizione posta in attuazione di sentenza del TAR con SCIA del 05/06/2015 (PG 2819) e successiva variante del 08/08/2016 (PG 4582). Non è stata presentata alcuna Segnalazione di Conformità Edilizia e di Agibilità ma è stata comunicata dal tecnico la fine lavori, non rilasciato insieme alla documentazione dal Comune di

Roncofreddo, del 15/09/2016 P.G. 5150, che è stata ritenuta “sufficientemente appropriata” dal Comune di Roncofreddo con comunicazione prot. 6359 dell’11/11/2016.

6) I differenti conteggi delle superfici dei vari piani, seppur sovrapposti determinano una differenza di conteggio in alcuni piani in quanto, la superficie della scala interna viene comunemente considerata una sola volta quando collega più piani. Infatti nel piano interrato la superficie è comprensiva di quella del vano scala che collega al piano terra, mentre al piano terra non viene conteggiata, così come al piano primo viene conteggiata la superficie di collegamento (scala) col piano superiore, che viene decurtata al piano secondo, determinando così delle lievi differenze.

7) Premesso che la valutazione è stata considerata, anche per le problematiche derivanti dalle “vicende edilizie”, in un lotto unico affinché vi fossero maggiori possibilità di scelta al fine di intervenire da parte dell’eventuale acquirente. Dalla possibilità di creare un passaggio dall’abitazione per accedere all’albergo, alla creazione di un vano scala dal piano terra, o altro, che con un unico lotto rende maggiormente appetibile l’immobile. Sempre le vicende edilizie sono anche da considerare in virtù del fatto che non sempre le supposte violazioni siano poi legittime, come ultima sentenza insegna, questo contribuisce ad avere delle incognite in quanto fino ad una sentenza giudiziaria definitiva non si ha certezza di nulla.

Alla luce di quanto suesposto, con particolare riguardo all’ultimo punto, ed alla disamina ulteriore, visto il protrarsi del periodo di incertezza che di certo non favorisce le condizioni di mercato specie in realtà di piccole realtà come quelle del Comune di Roncofreddo, si ritiene di poter variare la valutazione precedente, rideterminando la valutazione abbattendo il valore già determinato nella perizia depositata, con un abbattimento del prezzo

unitario del 10% nel seguente modo:

**Lotto 3 piano interr. – terra – primo e secondo**

€/mq 940,00 – 10% = 846,00

Sup. comm. abitazione mq 690,00 x €/mq 846,00= € 583.740,00 arrotondato

ad € 583.750,00

A detrarre costi relativi alla sanatoria di € 6.500,00 si determinano € 577.250,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato di **€ 519.525,00.**

**ALLEGATI**

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- **Copia Osservazioni Arch. Paolo Bellettini**
- **Sentenza Tribunale inviata da Arch. Paolo Bellettini**
- **Allegato A Lotto 3 modificato**
- **DOC 04 Documentazione Fotografica LOTTO 1**
- **DOC 04 Documentazione Fotografica LOTTO 2**

Forlì lì 02/12/2021

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

*Arch. Umberto Lizza*