

Geom. ENRICO DALL'AGATA
Via Guido Bonali n.10
47122 FORLÌ, tel.349/5702342
enrico.dallagata@gmail.com
www.geometradallagataenrico.com
Collegio dei Geometri di Forlì-Cesena n.2136

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA DI CONFORMITÀ URBANISTICA- CATASTALE

Io sottoscritto Geom. Enrico Dall'Agata, nato a Forlì il 17/11/1984, c.f. DLLNRC84S17D704X, iscritto all'Albo Provinciale dei geometri della provincia di Forlì-Cesena al n.2136 e residente in Forlì in Via Guido Bonali n.10, su incarico di:

- Azienda Usl della Romagna, p.iva 02483810392, in qualità di ente pubblico proprietario per 1/1 dei beni oggetto di compravendita immobiliare;

a seguito di sopralluogo e rilievo in sito da me effettuato in data 24/02/2023 e di verifiche e ricerche da me effettuate presso i competenti Uffici catastali e comunali del Comune di Forlì, relativamente alle unità immobiliari oggetto di compravendita, consistenti in un appartamento abitativo posto al piano secondo con relativa cantina esclusiva posta al piano interrato ed autorimessa esclusiva posta al piano terra di un fabbricato abitativo condominiale sito in Viale John Fitzgerald Kennedy n.7/9, 47121 Comune di Forlì (fc), il tutto più precisamente allibrato al NCEU di Forlì, come di seguito specificato:

- Fg.202, p.lla 1324, sub.12 (categoria A/2, classe 4, 9.5 vani, rendita catastale 1373.78 €);
- Fg.202, p.lla 1324, sub.22 (categoria C/6, classe 4, 33 mq, rendita catastale 199.40 €);

COMUNICO

(ai soli fini del trasferimento della proprietà immobiliare)

sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (D.Lgs 78/2010) che:

- è verificata la conformità fra lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, le planimetrie catastali depositate agli atti al catasto fabbricati e gli estremi catastali in visura, e che non sono state riscontrate difformità edilizie tali da variarne la consistenza e la rendita catastale, tutte entro i limiti delle tolleranze urbanistico-catastali, ad esclusione ovviamente delle parti comuni condominiali, le quali non sono oggetto di tale conformità catastale;

COMUNICO

(ai soli fini del trasferimento della proprietà immobiliare)

- che il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari in oggetto, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- provvedimenti edilizi anteriori al 1 settembre 1967:
- -----
- provvedimenti edilizi successivi al 1 settembre 1967:

- domanda per licenza edilizia nuova costruzione p.g.10940 del 15/04/1969;
 - rilascio di licenza edilizia n.39881 del 21/05/1969, p.g.10940;
 - domanda per licenza edilizia in variante p.g.3640 del 15/02/1971;
 - rilascio di licenza edilizia in variante n.270 del 02/04/1971, p.g.3640;
 - domanda per rilascio certificato di abitabilità p.g.7624 del 26/03/1971;
 - rilascio certificato di abitabilità n.49 del 13/07/1971, p.g.7624;
 - domanda di condono edilizio per opere condominiali p.g.47662 del 30/09/1986;
 - rilascio di concessione in sanatoria n.9564 del 15/06/1993;
 - rilascio di relativa abitabilità in sanatoria n.9031 del 15/11/1993, p.g.47662;
 - domanda di manutenzione straordinaria per installazione cancelletti/inferriate agli infissi, p.g.7094 del 15/02/2000;
 - rilascio di relativa autorizzazione edilizia n.69 del 27/03/2000;
 - comunicazione di inizio lavori del 30/03/2000 e relativa comunicazione di fine lavori del 18/12/2000;
- riscontrate, alla data del 08/03/2023, lievi difformità grafiche interne, esterne ed a livello di spostamenti di aperture/infissi interni ed esterni ed altezze fra lo stato di fatto dell'unità immobiliare sopra identificata e l'elaborato grafico agli atti del Comune di Forlì dei titoli abilitativi sopracitati, tutte catalogabili come errori grafici di battitura ed elaborazione grafica dell'elaborato architettonico e della variante finale, tutti ampiamente rientranti nelle tolleranze urbanistiche di Legge ammesse dall'art.19bis, comma 1bis, lettera e) della LR n.23/2004 e dell'art.19bis, comma 1ter della LR n.23/2004, in quanto prima del rilascio del certificato di abitabilità del 13/07/1971, fu eseguito controllo e sopralluogo con esito positivo di tecnico comunale sanitario in data 13/04/1971 (allegato alla presente); tali difformità non pregiudicano in alcun modo la commerciabilità delle unità immobiliari in oggetto, le quali possono essere quindi liberamente compravendute.

allegati:

planimetria catastale, visura catastale, titoli abilitativi, APE.

Forlì, lì 08/03/2023

in fede
Geom. Enrico Dall'Agata

PRECISAZIONI

Si dichiara di aver eseguito tutte le possibili ricerche per poter ricostruire il percorso storico urbanistico delle unità in oggetto, ma fino a quando le pratiche edilizie presso gli archivi comunali non saranno precisamente individuabili per immobile (indirizzo e dati catastali), il rischio di effettuare delle ricerche incomplete è molto alto, in quanto è sufficiente che le pratiche siano intestate a nominativi diversi da quelli risultanti agli Atti, che il fascicolo stesso non viene messo in evidenza. In tutti i casi il tecnico incaricato in oggetto declina ogni responsabilità civile per pratiche edilizie che siano diverse o con protocolli non visionati, da quelle menzionate nell'elenco indicato in questa Conformità.

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i loro relativi dati catastali di proprietà esclusiva della Committenza che ha commissionato la relazione, e non riguarda in alcun modo eventuali altre porzioni o parti comuni-condominiali ad esse correlate;

Nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcuna responsabilità in ordine) ulteriori verifiche sull'immobile oggetto della presente relazione oltre quelle espressamente indicate nella relazione stessa (componente impiantistica, materiali, componente strutturale ecc.);

qualora espressamente richiesto dal Committente nella lettera d'incarico ed a seguito di un preventivo di dettaglio è possibile eseguire ulteriori verifiche sull'immobile, come dal seguente elenco riportato a titolo esemplificativo:

- ricade/non ricade nell'area con campitura nella carte dei vincoli del Comune di.....;
- è stato/non è stato riconosciuto di interesse storico artistico e/o sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del d.lgs 42/2204;
- è oggetto/non è oggetto di convenzione urbanistica;
- è oggetto/non è oggetto di convenzioni di attuazione di piano di edilizia economico popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22/10/1971 n.865 o ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28/01/1977 n.10 (legge Bucalossi) o dell'art.18 del DPR 06/06/2001 n.380 (edilizia convenzionata) o degli articoli corrispondenti previsti dalle leggi regionali;
- è classificato/non è classificato come alloggio del custode al servizio dell'attività;
- è soggetto/non è soggetto ai vincoli di cui alla legge Tognoli;
- verifica della presenza di autorizzazioni paesaggistiche;
- ricerca di deposito/autorizzazione sismico-strutturale;
- presenza di eventuali pratiche per VVFF/ausl/Arpa/emissioni di atmosfera ecc.;
- verifica di progetti di impianti tecnologici e relative dichiarazioni di conformità e/o rispondenza;
- autorizzazioni allo scarico in fognatura e similari;
- destinazione urbanistica; le aree oggetto della presente relazione tecnica sono comprese nelle zone urbanistiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di.....in data.....;
- la presente attestazione di conformità è stata redatta (con compenso professionale calcolato per l'uso sopracitato) su incarico degli intestatari degli immobili esclusivamente come allegato necessario al rogito notarile; per un utilizzo diverso da quello sopracitato è necessaria ed obbligatoria l'autorizzazione scritta del tecnico dichiarante, onde evitare spiacevoli responsabilità civili.

Ove il tecnico incaricato riscontrasse difformità grafiche non essenziali tra lo stato di fatto accertato mediante rilievo in sito con strumentazione elettronica distanziometrica e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli edilizi acquisiti mediante accesso agli atti delle Amministrazioni competenti, il tecnico è tenuto a descrivere tali difformità all'interno delle note e delle osservazioni.