

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica – Es. Imm. N. 149/2023 R.G.ES.

G.Es. Dott. Danilo Maffa

PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:



Forlì, 20 Ottobre 2024

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)

INDICE

PREMESSA	pag. 3
01-COMUNICAZIONE CURATORE EREDITA' GIACENTI ESECUTATI	pag. 3
02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...	
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 3
02.2-DATI CATASTALI	pag. 3
02.3-CONFINANTI	pag. 5
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI E SERVITU' ESISTENTI	pag. 6
02.5-FOTO	pag.12
03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....	pag. 28
04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...	pag.49
05- PLANIMETRIA	pag.51
06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.52
07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI	pag.52
08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, ...	pag.52
09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...	pag.58
10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...	pag.58
11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag.58
12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita	pag.60
13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 60
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')	pag.65
14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI – COSTI PREVISTI	pag.74
15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....	pag.78
16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.78
17-CATASTO	pag.78
17.1-Catasto Fabbricati	pag. 78
17.2-Variazione Catastale per Aggiornamento	pag. 79
18-STIMA LOTTO UNICO	pag.80
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.80
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag.80
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.80
18.4-RIDUZIONE VALORE	pag.81
19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...	
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.81
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.81
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag.81
20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...	pag.82
21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO	pag.82
22-CODICI FISCALI Curatele ed Esecutati	pag.82
23-STATO CIVILE Debitori Esecutati	pag.82
24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	pag.83
25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE	pag.83
26-REGIME FISCALE dell'immobile	pag.83
27-ISTANZA DI PROROGA	pag.83
28-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE	pag.83
29-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO	pag.83
30-RIEPILOGO FINALE	pag.84
31-ALLEGATI	pag.84

PREMESSA

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 06/12/2023 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Forlì, la scrivente Geom. BARBARA MAZZONI, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì Via Cervese n.53, ha accettato l'incarico quale esperta stimatrice così come nominata dal Giudice Dott. DANILO MAFFA, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 149/2023 R.G.Es.

La CTU designata, avendo svolto le indagini e verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ha sviluppato la Perizia che segue.

In Esecuzione: **LOTTO UNICO**

01) COMUNICAZIONE al Curatore Eredità giacente debitori DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

Il Curatore dell'Eredità giacente dei debitori è stato avvisato con comunicazione PEC del 02/01/2024. L'accesso è avvenuto il giorno 23/01/2024 ore 15:00, unitamente e con la presenza sia del Curatore che del Custode nominato, con ausilio del fabbro per apertura porta di ingresso all'abitazione in pignoramento, cosicché è stato possibile accedere all'interno delle unità immobiliari pignorate.

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.

02.1) IDENTIFICAZIONE BENI E DIRITTI PIGNORATI

La scrivente a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare i beni pignorati un **LOTTO UNICO** così composto:

- Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di Abitazione su due piani oltre sottotetto non abitabile, con porzione di corte esclusiva gravata da servitù di passaggio e 2 servizi esclusivi piano terra, in contesto di piccolo immobile trifamiliare posto in Comune di Forlì (FC) Via Martiri del Campo n. 24 interno 2. E' compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, come per legge, per destinazione e per titoli.

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti sia ai dati dell'Atto di Pignoramento che ai dati della Nota di Trascrizione Reg. Gen. ----- - Reg. Part. ----- presentata a Forlì al n.--- il 14/11/2023 - Rep. n. ----- del 03/11/2023 Tribunale di Forlì.

02.2.1 - Catasto Terreni (dati di censimento del catasto terreni non riportati né nell'Atto di Pignoramento né nella sua Nota di Trascrizione):

LOTTO UNICO ricadente nel Catasto Terreni del Comune di Forlì (FC) come tabella che segue:
 (Visure Storiche Catasto Terreni) **(All.01 + All.02):**

Tipologia del bene	Ubicazione	Sezione	Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Via Martiri del Campo 24 Forlì(FC)	-	225	187	ENTE URBANO	143,00	-	-
Lotto Urbano	Via Martiri del Campo 24 Forlì(FC)	-	225	80	ENTE URBANO	76,00	-	-

(Stralcio della Mappa Catasto Terreni) **(All.03):**



02.2.2 – Catasto Fabbricati (dati riportati sia nell'Atto di Pignoramento sia nella sua Nota di Trascrizione):

LOTTO UNICO censito in Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC) come da tabella che segue:

Intestazione catastale attuale da Visura Storica Catasto Fabbricati **(All.04)**:

----- nato a ----- il ----- – Proprietà 1/2.

----- nata a ----- il ----- – Proprietà 1/2.

I due debitori sono entrambi deceduti.

Tipologia del bene	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
Appartamento con porzione di corte esclusiva e 2 servizi esclusivi	Via Martiri del Campo 24 (FC)	T-1*	225	187 80	- 5	-	A/3	2	4,5 vani	278,89	Totale: 84 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 84 m ²

(*) La ctu evidenzia che nella Visura del Catasto Fabbricati risulta indicato solo il piano terra (T) anziché indicare sia piano terra che primo (T-1) coerentemente alla planimetria catastale attuale che li rappresenta entrambi.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

La ctu evidenzia che non è presente l'Elaborato Planimetrico relativo alla Particella 80, ma si allega l'elenco immobili reperito dal Catasto Fabbricati di Forlì Foglio 225 per documentare l'attuale divisione in subalterni di questa particella ovvero sono presenti tre abitazioni compreso quella oggetto di pignoramento **(All.05)**.

02.3) CONFINANTI (All.06)

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei confinanti, si indicano come segue:

- Via Martiri del Campo (fronte su strada pubblica)
- Fg. 225 P.IIa 80 Sub.6 graffata con P.IIa 188 Sub.2 ragioni -----
- Fg. 225 P.IIa 80 Sub.7 graffata con P.IIa 188 Sub.3 ragioni -----
- Parti comuni della P.IIa 80 (ingresso e vano scale)
- Fg. 225 P.IIa 28 Sub.12 ragioni -----
- Fg. 225 P.IIa 623 Sub. 3 ragioni -----

- Fg. 225 P.Ila 134 ragioni ----- (di questa particella meglio si tratterà nel proseguo della perizia ctu).

02.4) DESCRIZIONE DEI BENI e SERVITU' ESISTENTI

02.4.1) Descrizione generale

Il lotto unico in esecuzione si compone di un appartamento, i cui vani principali abitativi sono sviluppati ai piani terra e primo, oltre che di corte esclusiva sulla quale sono presenti due servizi piano terra, anch'essi esclusivi.

Questo lotto unico fa parte di un immobile plurifamiliare di vecchia costruzione (ante 1940) che dalle visure catastali risulta attualmente suddiviso in 3 appartamenti complessivi, ma di cui solo uno è oggetto di pignoramento, come già descritto.

Il lotto unico è situato nel Comune di Forlì (FC) quartiere Ronco, Via Martiri del Campo n. 24 e si precisa che tale via è una strada asfaltata a fondo cieco; essa infatti è una traversa del Viale Bidente con inizio dal medesimo e termine, attualmente, al raggiungimento di campi.

Stando all'epoca di costruzione si riferisce che l'immobile sia realizzato con struttura portante in mattoni, sviluppato a piano terra, piano primo; la copertura è strutturalmente in legno a quattro falde inclinate, con manto in tegole e lattoneria per la regimazione delle acque meteoriche.

La sagoma geometria del sedime dell'intero immobile è pressochè rettangolare.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate; a protezione dei serramenti esterni vi sono persiane.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene unicamente al piano terra utilizzando l'ingresso comune con porta di accesso sulla facciata rivolta al fronte strada, precisamente comune in ragione di 1/3 di quota di comproprietà indivisa.

Dal medesimo ingresso si accede anche alla scala interna in muratura ad un'unica rampa, dalla quale si raggiunge il primo piano dell'immobile; tale scala è anch'essa comune in ragione di 1/2 di quota di comproprietà indivisa.

La corte scoperta di proprietà esclusiva e di pertinenza dell'appartamento pignorato, quindi anch'essa compresa nel procedimento, non è recintata sul fronte stradale; tale area risulta solo in parte pavimentata con porzioni di cemento malmesso, compreso vecchio marciapiede perimetrale.

I servizi esclusivi pertinenziali e quindi compresi nel pignoramento, sono di fatto costituiti da vecchi *basso comodi* in muratura, piano terra, con copertura leggera ad un'unica falda leggermente inclinata e protetta superiormente con lastre di cemento-amianto (cosiddetto Eternit); facciate intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno; serramenti vecchi metallici.

Nel merito dell'appartamento pignorato si precisa che esso, nei fatti come visto sul posto dalla ctu, sia composto da due vani al piano terra, rispettivamente soggiorno verso il fronte strada e cucina direttamente comunicante rivolta verso il retro; all'interno del soggiorno è collocata una scala interna, priva di parapetto, che collega la zona giorno piano terra con la zona notte piano

primo; la zona notte è composta da un disimpegno di arrivo, un vano guardaroba rivolto verso la strada e una camera da letto rivolta verso il retro; sempre verso il fronte strada è presente anche un bagno.

Si precisa, come visto sul posto, che dal vano guardaroba si accede ad altra rampa di scala interna in legno, delimitata da pareti su ambo i lati, in proiezione soprastante a quella che collega il piano terra e il piano primo, attraverso la quale si raggiunge un ambiente posto al secondo piano, praticabile e comunicante con il guardaroba, ottenuto attraverso la realizzazione di un solaio orizzontale con struttura in legno, sussistente in pianta sopra al disimpegno e sopra a parte del vano guardaroba con affaccio su di esso, ma munito di parapetti di protezione, tipo “doppio volume”; da tale ambiente posto al secondo piano, si accede, seppure con dislivelli di quote del piano di calpestio, ad una zona di sottotetto soprastante la camera da letto e anche ad una piccola zona di sottotetto soprastante all’incirca al bagno.

Questo appartamento pignorato, stando alla documentazione, alle verifiche e più genericamente agli elementi rinvenuti dalla ctu, ma anche da quanto si rileva sul posto, risulta essere stato oggetto di ammodernamento quanto meno stando alla tipologia delle finiture.

Al piano terra vi sono pavimenti e rivestimento cucina in piastrelle di gres, porta di ingresso e porta fra cucina e soggiorno entrambe in legno; finestre in legno munite di persiane ad ante in legno.

Al piano primo vi sono pavimenti sia nel disimpegno che nelle due stanze, in legno; il bagno è invece pavimentato e rivestito con piastrelle in gres; il bagno è dotato di una doccia in nicchia; anche al primo piano le porte interne sono in legno così come le finestre, anch’esse dotate di persiane ad ante in legno.

Il vano guardaroba è quindi caratterizzato, visto il secondo piano descritto, da una sorta di “doppio volume” in quanto nella porzione non occupata da questo secondo piano, risultano a vista le falde di copertura anch’esse in legno, quindi a tutta altezza; mentre il disimpegno è tutto interamente occupato dal soprastante secondo piano; il bagno e la camera da letto hanno il soffitto costituito dall’intradosso di solai orizzontali intonacati e tinteggiati.

Tutto il secondo piano realizzato in legno, compreso le due zone di sottotetto descritte hanno le falde di copertura in legno lasciate a vista.

L’appartamento è dotato degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento; quest’ultimo dotato di caldaia a gas metano in cucina con radiatori nelle stanze; presumibilmente tali impianti potrebbero risalire alla loro ultima “revisione/manutenzione” nel 1999/2000 (anni in cui furono effettuati lavori di risanamento conservativo).

In generale, stando a quanto visto sul posto, lo stato generale dell’appartamento risulta buono.

I servizi pertinenziali sono piuttosto deteriorati; in parte per la tipologia povera ed essendo peraltro vecchi; in parte sono pavimentati con semplici piastrelle ceramiche e in parte finiti a cemento; presenza di umidità alle murature; in questi servizi è presente l’impianto idrico stando al fatto che è presente un lavello tipo da cucina e anche una doccia; si osserva anche una sorta di impianto elettrico, fuori traccia, ma con fili cadenti e/sospesi; evidentemente forse ragionevolmente non collegati e funzionanti e/o finiti. Le pareti interne sono intonacate e

tinteggiate; la copertura ad una unica falda inclinata verso il retro, lascia visibile all'interno la struttura di tipo leggero con sopra lastre di cemento amianto (Eternit).

La descrizione della ctu riguardo ai servizi si limita a ciò che è stato possibile osservare in presenza di una moltitudine di oggetti, compreso un'auto, in proporzione molto ingombrante, che non ha reso totalmente visibili questi locali; si precisa che nei fatti, si tratta di due spazi comunicanti da ampia apertura interna, ossia e sostanzialmente si costituisce un unico ambiente.

02.4.2) Descrizione geometrica (plano-volumetrica)

Appartamento:

Seguono le superfici utili nette indicative, calcolate in base alle misure possibili sul posto della ctu:

- Soggiorno piano terra mq. 13,00 circa (altezza utile soffitto ml. 3,05 circa)
- Cucina piano primo mq. 12,00 circa (altezza utile soffitto ml. 3,05 circa)
- Sedime scala fra piano terra e piano primo mq. 3,00 circa
- Disimpegno piano primo mq. 2,80 circa (altezza utile ml. 2,46 circa, al tavolato)
- Guardaroba piano primo mq. 8,45 circa [nella zona sotto al solaio orizzontale in legno altezza utile ml. 2,47 circa al tavolato e nella zona libera dal solaio orizzontale in legno, quindi a tutta altezza fino alla falda inclinata di copertura anch'essa in legno, altezza minima ml. 3,70 circa e altezza massima (a filo bordo solaio) ml. 3,95 circa]
- Letto non matrimoniale piano primo mq. 12,00 circa (altezza utile soffitto ml. 3,00 circa)
- Bagno con doccia piano primo mq. 3,90 circa (altezza utile soffitto ml. 2,84 circa; nicchia con doccia altezza ml.2,17 circa)
- Sedime scala fra piano primo e piano secondo mq. 2,50 circa
- Ambiente di arrivo al piano secondo (in affaccio con parapetti su scala e guardaroba) mq. 9,50 circa (altezze variabili date dalle falde di copertura inclinate: punto con altezza massima ml. 2,64 circa al tavolato; altezza minima ml. 1,15 circa al tavolato);
- Sottotetto soprastante la camera da letto mq. 12,00 circa

N.B. La quota del pavimento in legno di questa zona di sottotetto è posta ad un livello più alto di cm. 56 rispetto alla quota di pavimento dell'ambiente di arrivo al piano secondo; (altezze variabili date dalle falde di copertura inclinate: punto con altezza massima ml. 1,96 circa al tavolato; altezza minima ml. 0,50 circa al tavolato. Quest'ultima quota è stimata dalla ctu, ma non misurata sul posto. Motivo: accessibilità disagiata nella pratica);

- Sottotetto soprastante il bagno mq. 3,20 circa

N.B. La quota del piano di calpestio di questa zona di sottotetto è posta anch'essa al medesimo livello più alto di cm. 56 rispetto alla quota di pavimento dell'ambiente di arrivo al piano secondo;

(altezze variabili date dalle falde di copertura inclinate: punto con altezza massima ml. 1,60 circa; altezza minima ml. 0,50 circa. Queste due altezze sono stimate dalla ctu, ma non misurate sul posto. Motivo: accessibilità disagiata nella pratica).

Si precisa che nelle falde di copertura sono presenti 2 lucernai di modeste dimensioni; uno si trova verso il fronte strada e l'altro verso il retro strada.

Per questo motivo l'ambiente di arrivo al piano secondo e il sottotetto sopra la camera da letto, risultano illuminati e areati.

Proservizi:

Seguono le superfici utili nette indicative, calcolate in base alle misure possibili sul posto della ctu:

- Servizio piano terra (dove era presente un'automobile che non ha reso agevole né osservare il locale né effettuare misure precise) mq. 11,70 circa (altezza minima verso il retro ml. 1,85 circa; altezza massima verso il fronte ml. 2,30 circa);

- Servizio piano terra (dove sono presenti un lavello e una doccia; anche questo locale data la moltitudine di oggetti presenti, è stato misurato con difficoltà materiale di rilievo di precisione) mq. 11,70 circa (altezza minima verso il retro ml. 1,85 circa; altezza massima verso il fronte ml. 2,30 circa).

Si precisa che i due servizi, entrambi piano terra e accessibili con porte indipendenti fra loro dal cortile esclusivo, ma anche comunicanti dall'interno, hanno un leggero dislivello fra loro alle quote dei rispettivi piani di calpestio dovuti alle diverse pavimentazioni.

02.4.3) Descrizione SERVITU' esistenti già costituite

La ctu precisa che le servitù sono state costituite con Atto di Compravendita del 24/07/1953 ai rogiti del Notaio Dott. ----- – Rep. ----- Racc. ---, trascritto a Forlì il 20/08/1953 agli Artt. -----, del quale costituiscono parte integrante due allegati: Allegato "A" (Planimetria quotata a colori) e Allegato "B" (Relazione peritale) **(All.07)**.

La ctu riporta di seguito la descrizione delle servitù, costituite con l'atto indicato sopra, ma come descritte nell'ultimo atto per i beni che compongono il Lotto unico pignorato, ovvero l'atto di acquisto dei beni da parte dei due debitori eseguiti, precisamente Atto di Compravendita del 30/09/2004 ai rogiti del Notaio Dott. ----- di Forlì, Rep. ----- Raccolta ----- ---- trascritto a Forlì il 06/10/2004 al Reg.Part. ----- **(All.08)**:

Servitù a carico/favore del lotto pignorato:

Servitù di passaggio anche carrabile, a carico della porzione di corte in proprietà esclusiva ed a favore delle altre unità immobiliari poste nello stesso fabbricato, attraverso una striscia di terreno retrostante la casa, larga tre metri a partire dallo spigolo della casa stessa, richiamata nell'atto a rogito dott. -----, notaio in Forlì, in data 14 gennaio 1984, repertorio n. ----- ----, registrato a Forlì il 1° febbraio 1984 al n. -----, trascritto a Forlì il 6 febbraio 1984 all'art. - ---. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una striscia di terreno larga metri 1,50 che inizia dalla via Martiri del Campo e si sviluppa per metà sulla corte in oggetto e per metà sulla limitrofa corte; il tutto così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

NOTA AL GIUDICE

La ctu precisa che la descrizione delle servitù a favore e contro, come riportate sopra, viene anche ripetuta pressochè e sostanzialmente uguale in tutti i rogiti intermedi (da quello del 1984 che è successivo a quello del 1953, fino all'ultimo del 2004 medesimo).

A tal proposito la ctu riporta la descrizione originaria delle servitù come meglio descritte nel rogito costitutivo di esse, del 1953:

“6) La signora ----- si obbliga a concedere ai signori -----, acquirenti delle particelle 80/d, e 80/e, e ai loro aventi causa, un passaggio carrabile della larghezza di ml. 3,00 dallo spigolo della casa, attraverso la particella 80/b, di proprietà della predetta signora ----- . Ciò allo scopo di permettere ai signori ----- l'accesso alle loro proprietà, come ampiamente risulta dalla allegata planimetria.

7) L'uso del pozzo esistente nella particella 80/b (di proprietà della signora -----) è comune agli acquirenti delle particelle 80/a sub.1 – sub.2, signori -----, nonché all'acquirente della particella 80/a sub.3, signor -----; e di conseguenza saranno comuni le spese per le eventuali riparazioni e manutenzione, da suddividersi in parti uguali.*

8) La signora ----- si impegna a cedere un passaggio, che sarà comune, della larghezza della metà di ml. 1,50 (ossia ml. 0,75), tra le particelle 80/b, 80/c per l'accesso al fabbricato di proprietà comune ai signori -----, da Via Strada Vicinale Case Nuove (ora Martiri del Campo). I signori -----, proprietari della particella 80/c, si impegnano, a loro volta, a cedere un passaggio della larghezza della metà di ml. 1,50, ossia ml. 0,75, tra le particelle 80/b e 80/c, onde consentire l'accesso come sopra detto.

Il cancelletto di accesso sarà comune, come pure le eventuali occorrenti spese di riparazione e manutenzione, da suddividersi in parti uguali.

9) Il signor -----, proprietario della particella 80/d, si obbliga a concedere al signor -----, proprietario della particella 80/e un passaggio attraverso la predetta particella 80/d, della larghezza di ml. 1,50, come risulta dall'allegata planimetria.”

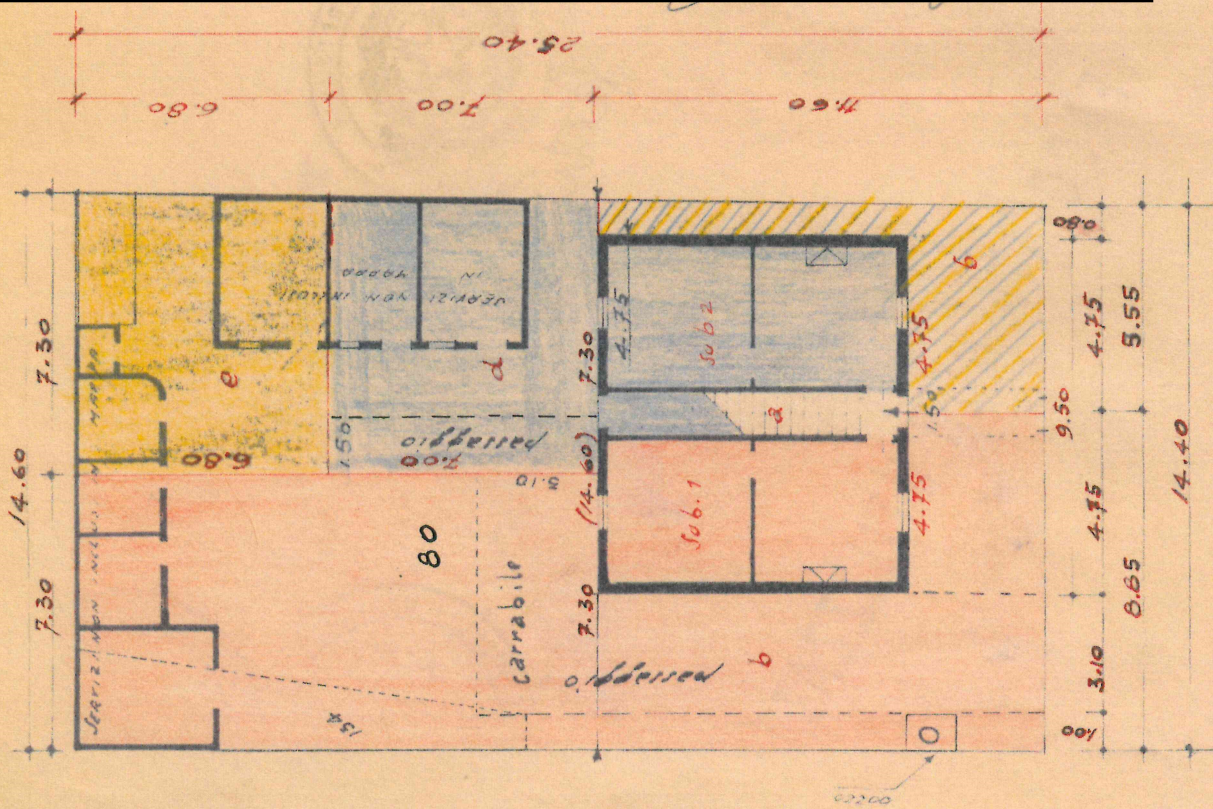
Quando scritto al punto 9) nel 1953, non coinvolge il lotto pignorato, ma per compiutezza, la ctu ha ritenuto di riportare integralmente la parte descrittiva delle servitù che vennero costituite in tale sede di compravendita del 1953, che comprendeva anche il lotto pignorato.

Ora per rendere comprensibile quanto descritto sopra, si riporta l'allegato “A” dell'atto 1953, ovvero la planimetria quotata a colori.

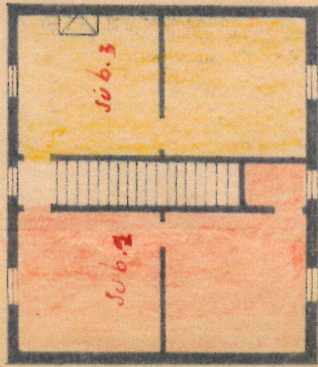
LA POSTA IN COMUNE DI FORLÌ
ZIONE RONCO - VIA MARTIRI DEL CAMPO N° 18

(Foglio 225 part. 80-134)

PIANO TERRA



PRIMO PIANO



La ctu dà conto al Giudice che in questa planimetria si rileva che il passaggio carrabile gravato dalla servitù costituita, sia largo ml. 3,10 e non ml. 3,00; tale misura (ml. 3,10) risulta matematicamente coerente anche facendo la prova per sottrazione fra le altre misure in essa indicate. Si aggiunge anche il fatto che nella Relazione peritale, ossia nell'allegato "B" di codesto atto del 1953, nella seconda facciata al punto 1) il perito scrive ... *larghezza ml. 3,10*... (anche se si osserva una battitura dattiloscritta un poco *sporca*); ma poi proseguendo nella lettura della medesima relazione peritale, alla penultima facciata di essa, al primo punto 1), si trova nuovamente ... *larghezza di ml. 3,10*... (che in questo caso risulta invece scritta con battitura chiara e, ragionevolmente, da potersi ritenere inequivocabile).

Stando a tutto quanto sopra la ctu evidenzia al Giudice che la misura della larghezza del passaggio carrabile gravato dalla servitù, voluto dalle parti attraverso l'atto di compravendita del 1953, fosse di ml. 3,10 e non di ml. 3,00. Per questo motivo, quanto scritto nella descrizione del Notaio - ----- nel proprio Atto del 1953 e poi anche in tutti quelli successivi (rispettivamente Atto 1984, Atto 1987, Atto 1999 e ultimo Atto 2004 – ma di questi atti meglio vengono indicati gli identificativi nel capitolo dedicato nel proseguo della perizia) non è corretto perché in tutti i rogiti si è continuato a scrivere erroneamente ml. 3,00 anziché ml. 3,10.

La ctu in questa nota al Giudice riferisce che delle implicazioni relative a questo palese errore materiale commesso nell'atto 1953, ritiene opportuno rimandare al proseguo della propria perizia, dato che non è l'unico errore riscontrato ed emerso in questo atto del 1953.

02.5 – Foto (Immagine satellitare di Forlì con indicazione ROSSA posizione immobile)





Fronte strada

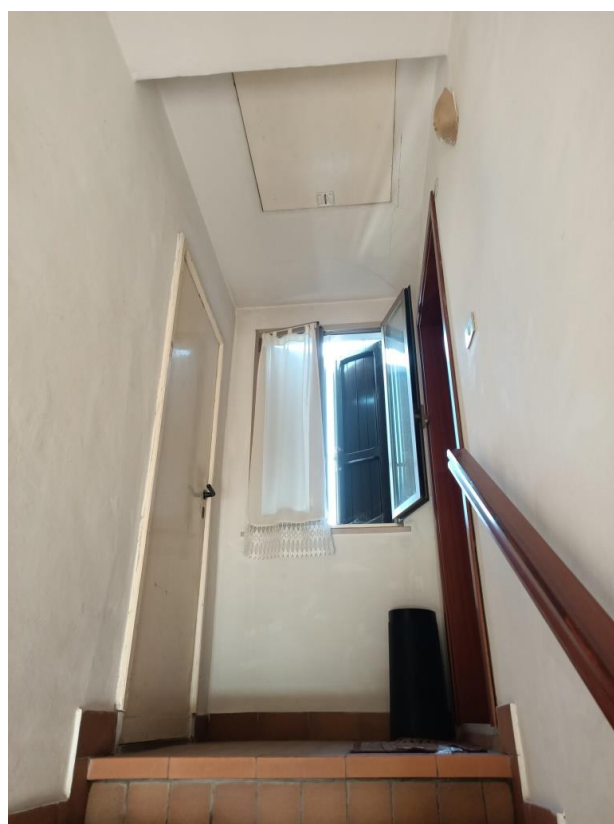
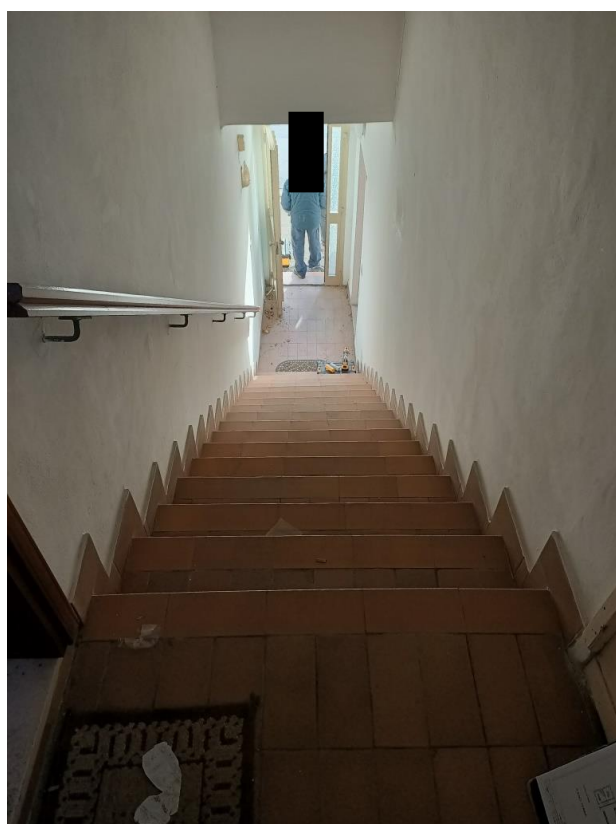
N.B. Le linee rosse si intendono assolutamente schematiche e indicative della porzione compresa nel LOTTO UNICO pignorato.



Proservizi sul retro nel cortile di pertinenza e vista cortile dall'alto con indicazione assolutamente schematica e indicativa del confine di proprietà del LOTTO UNICO pignorato lungo il cortile sul retro; particolare della copertura dei proservizi in lastre di cemento-amianto (Eternit).



Viste della porzione abitativa sul retro e cortile pertinenziale gravato da servitù come già meglio descritto



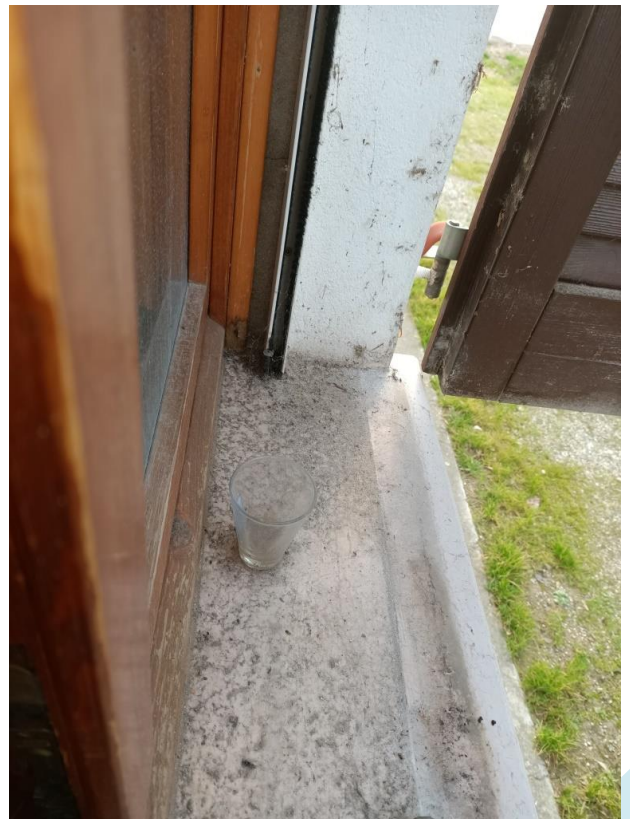
Viste dell'ingresso comune e scala comune come già meglio descritto



Viste del soggiorno piano terra e scala interna di collegamento con il piano primo



Viste della cucina piano terra direttamente comunicante con il soggiorno
(In cucina è presenta la caldaia a gas metano, autonoma)



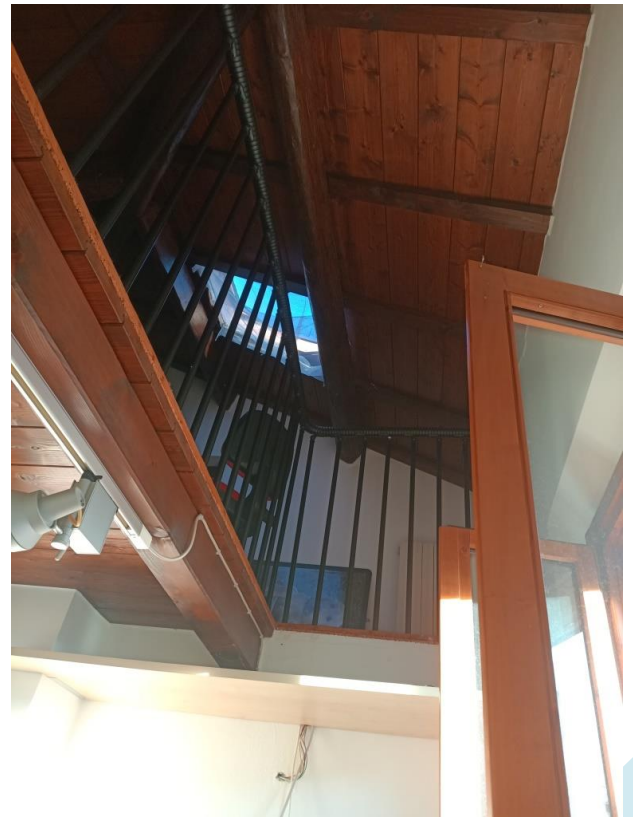
Viste della tipologia e stato attuale dei serramenti (finestre e persiane in legno)



Scala interna di collegamento dal piano terra all'arrivo piano primo + vista porta camera dal disimpegno di arrivo



Porta da disimpegno a guardaroba + porta da disimpegno a camera da letto



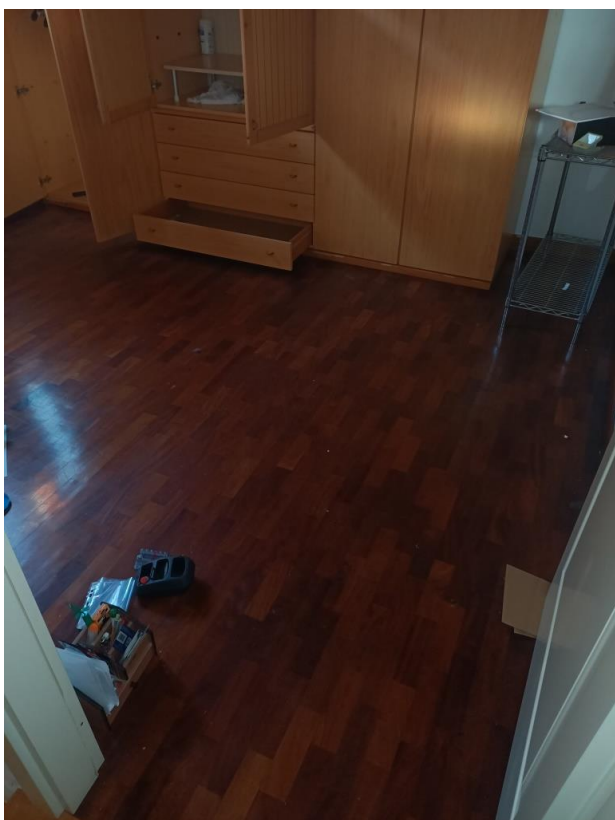
Viste guardaroba e comunicante con sottotetto in legno (sia il solaio che le falde di copertura)



Vista disimpegno primo piano con soprastante solaio in legno + Vista sottotetto con affaccio sul guardaroba



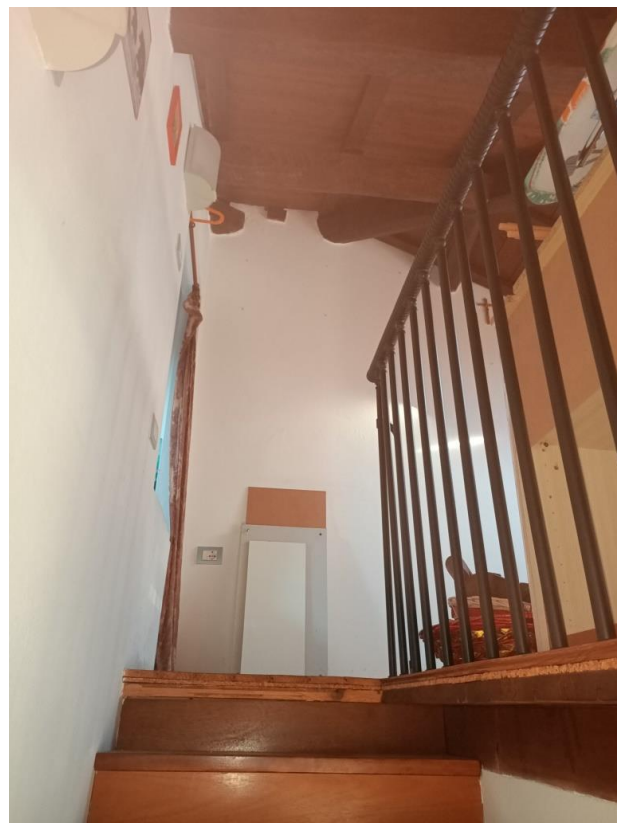
Viste bagno con doccia piano primo



Viste bagno con doccia primo piano e unica camera da letto non matrimoniale

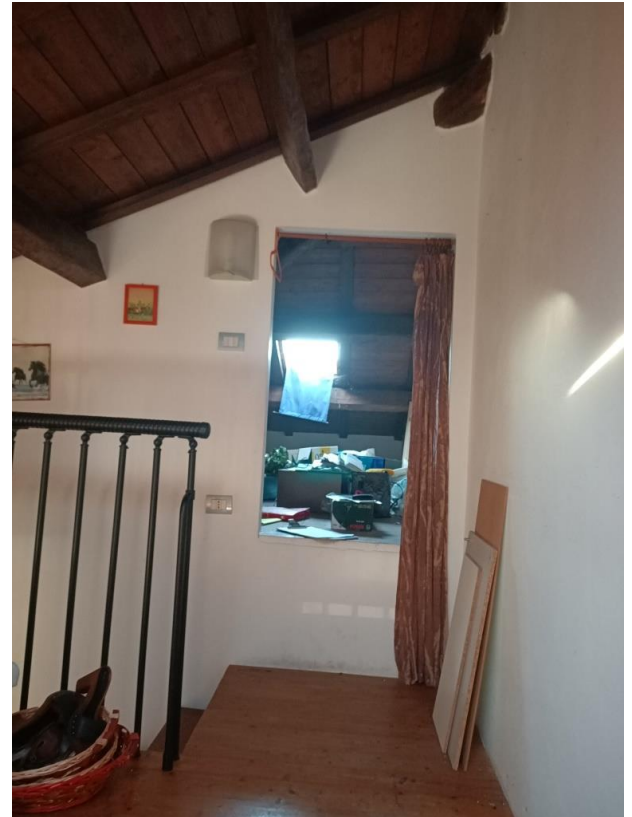


Scala interna di collegamento piano primo e piano secondo (sottotetto) con partenza dal guardaroba e arrivo al sottotetto



Zona del sottotetto vista nella porzione creata con un solaio orizzontale in legno (con affaccio sul guardaroba)





Sottotetto visto nella porzione creata con un solaio orizzontale in legno (con affaccio sul guardaroba e sulla scala) + Vista del punto di arrivo al sottotetto con apertura muraria di comunicazione diretta con altra porzione di sottotetto a quota di pavimento più alta di cm. 56 circa



Sottotetto visto nella porzione a quota di pavimento più alta di cm. 56 circa



Piccola porzione di sottotetto (soprastante al bagno piano primo) con piano posto a quota più alta di cm.56 circa rispetto il solaio in legno orizzontale di arrivo dalla scala al sottotetto



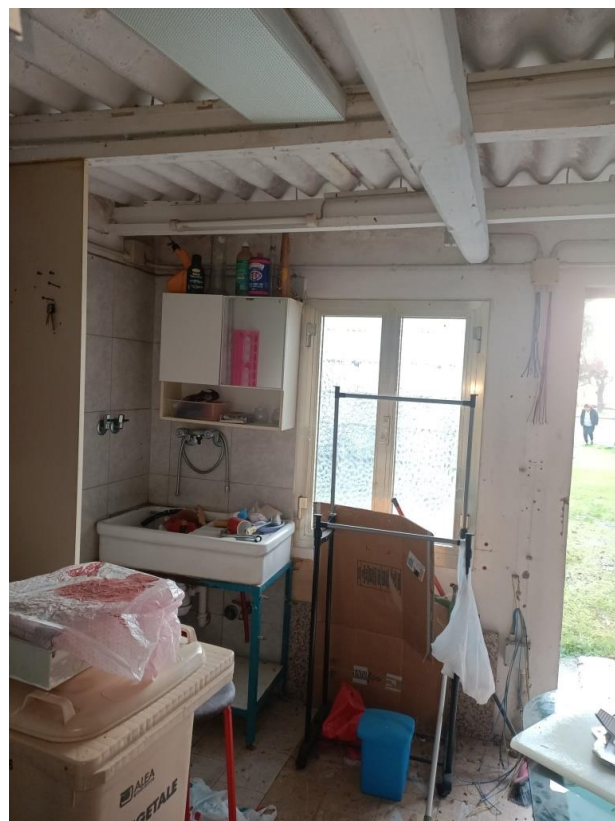
Facciata proservizi attuali con particolare copertura in lastre di cemento-amianto (Eternit) + Interno del locale destinato ad uso cantina



Interno proservizi attuali con foto scattata dal locale attuale destinato ad uso legnaia rivolta al locale uso cantina con particolare piccole finestrine nella parete verso il retro



Interno attuale del locale destinato ad uso legnaia con vista delle aperture verso il cortile pertinenziale e particolare dotazione lavello e doccia a pavimento





**Interno proservizi con vista verso locale a destinazione d'uso
legnaia + particolare finestrina nella parete verso il retro**



**Fine degli attuali proservizi pignorati con copertura in lastre di cemento-amianto (Eternit) +
particolare dello spazio vuoto di stacco da quelli a fianco, non oggetto di pignoramento**



03) VERIFICA DELLA PROPRIETA' e PROVENIENZA DEI BENI oltre il ventennio.

La ctu ha provveduto alla verifica richiesta dal GIUDICE ed elenca gli estremi completi dei titoli di provenienza reperiti e allegati alla Perizia.

Nel merito della Certificazione Notarile del 26/10/2023 poi aggiornata al 01/12/2023, entrambe a cura e firma del Notaio -----, già prodotte agli atti del procedimento, la provenienza oltre al ventennio è stata puntualmente elencata fino all'atto notarile del 1999.

La ctu, come chiesto dal Giudice nel quesito n.3 ha approfondito le proprie verifiche e proceduto al reperimento degli ulteriori rogiti antecedenti fino a quello del 1953, peraltro anche motivata dal fatto che nell'ultimo atto più recente del 2004 (acquisto dei debitori) viene espressamente richiamato anche l'atto del 1984 e nell'atto del 1999 viene espressamente richiamato anche l'atto del 1987; dalla lettura di questi ultimi due atti, entrambi ai rogiti del Notaio ----- di Forlì, si riscontra che l'atto del 1984 richiama quello del 1953 e l'atto del 1987 riporta genericamente " ... *il tutto come ai venditori e loro danti causa pervenuto e dagli stessi posseduto*".

Dando conto che le servitù esistenti a carico/favore del lotto unico pignorato provengono da un atto notarile del 1953, la ctu ha ritenuto opportuno prenderne personalmente visione così da controllare la loro puntuale descrizione, come costituite all'origine, considerando i fini della propria perizia nel contesto esecutivo (Vedi quanto già scritto dalla ctu al capitolo "02.4.3) Descrizione SERVITU' esistenti già costituite", compreso NOTE AL GIUDICE).

Visti gli esiti generali scaturiti da una prima presa visione di tutti gli atti provenienza cui sono necessariamente seguite più approfondite verifiche tecniche a cura della ctu, in questo capitolo, allo scopo di rendere più chiara e comprensibile la propria esposizione, la scrivente ritiene opportuno elencare gli atti partendo da quello del 1953 (atto con cui venne creato il lotto pignorato per volontà delle parti contraenti di allora).

La ctu premette che, ad intercalare nell'elenco dei rogiti, vengono inserite NOTE AL GIUDICE per EVIDENZIARE in perizia gli ERRORI riscontrati e accertati negli atti.

- **Atto di Comprendite ai rogiti del Notaio Dott. ----- di Forlì, del 24/07/1953**
Rep. ----- Raccolta --- trascritto a Forlì il 20/08/1953 Artt. ----- **(All.07)** con il quale il Sig. -----, in primo luogo di questo atto, vendeva alla Sig.ra ----- i seguenti beni (segue il fedele testo scritto nel rogito):

... "a) Una striscia di terreno sita in Comune di Forlì, frazione Ronco, distinta al vigente Catasto del detto Comune al foglio 80, particella 134, superficie reale e catastale ettari 0.00.28, reddito dominicale £: 2.31, agrario di £: 0.84. Confina con -----, Via Martiri del Campo, e proprietà dell'acquirente, salvi se altri.

b) Una porzione di fabbricato, sito in Forlì, frazione Ronco, Via Martiri del Campo civico N° 18,

*distinta al vigente catasto urbano del detto Comune al foglio 225, particella frazionata 80/a sub.1, superficie totale e reale mq. 76, senza reddito, perché di nuova costruzione, di piani 2 e vani 4 (dei quali 2 al piano terra e 2 al primo piano), più un ripostiglio ricavato sopra la tromba della scala; il tutto distinto nella allegata planimetria con colore rosso. La porzione in oggetto confina con -----
-----, Via Martiri del Campo, salvi se altri.*

E' stata stralciata da corpo maggiore, distinto al vigente Catasto del detto Comune di Forlì al foglio 225, particella 80/a, di piani 2 e vani 8, senza reddito perché di nuova costruzione.

La scala d'accesso al primo piano è comune all'acquirente della particella 80/a sub.2 (vedi più sotto).

L'entrata formata dai pianerottoli prima dell'inizio della scala è comune agli acquirenti delle particelle 80/a sub.1 – sub.2 – sub.3.

c) Corte adiacente alla proprietà distinta al foglio 225, particella 80 frazionata con lettera b, superficie reale e catastale mq. 143, distinta nella allegata planimetria con tinteggiatura rossa.

In detta particella, nella parte posteriore sorgono n°3 proservizi più precisamente specificati nella planimetria di cui sopra.”

Nel proseguo dell'atto e precisamente dopo il quarto luogo, si legge (segue il fedele testo scritto nel rogito), che consapevolmente è già stato riportato dalla ctu anche al capitolo “02.4.3 Descrizione SERVITU' esistenti già costituite”:

Tutto quanto sopra esposto ampiamente risulta da relazione peritale in data 22/5/1953, da tipo di frazionamento in data 4/5/1953, revisionato in data 21/5/1953, e da modello 6 in data 4/5/1953, revisionato il 21/5/1953, redatti dal geometra di Forlì ----- che si allegano alla copia per la voltura; nonché da planimetria (che si allega alla copia per la voltura, e, in altra copia, al presente atto sotto la lettere “A” pure redatta dal medesimo geometra. Altra copia della relazione peritale sopra citata si allega al presente atto sotto la lettera “B”.

A tutti i documenti di cui sopra le parti vogliono avere pieno riferimento.

Le vendite su citate sono fatte e rispettivamente accettate ai seguenti patti e condizioni:

1) Con tutte delle porzioni di immobili alienate le azioni e ragioni, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi nulla escluso e riservato.

2)

3)

4)

5)

6) La signora ----- si obbliga a concedere ai signori -----, acquirenti delle particelle 80/d, e 80/e, e ai loro aventi causa, un passaggio carrabile della larghezza di ml: 3.00 dallo spigolo della casa, attraverso la particella 80/b, di proprietà della predetta signora ----- . Ciò allo scopo di permettere ai signori, ----- l'accesso alle loro proprietà, come ampiamente risulta dalla allegata planimetria.

7) L'uso del pozzo esistente nella particella 80/b (di proprietà della signora -----)*

è comune agli acquirenti delle particella 80/a sub.1 – sub.2, signori -----, nonché all'acquirente della particella 80/a sub.3, signor -----; e di conseguenza saranno comuni le spese per le eventuali riparazioni e manutenzione, da suddividersi in parti uguali.

8) *La signora ----- si impegna a cedere un passaggio, che sarà comune, della larghezza della metà di m: 1,50 (ossia m: 0,75), tra le particelle 80/b, 80/c per l'accesso al fabbricato di proprietà comune ai signori -----, da via Strada Vicinale Case Nuove (ora Martiri del Campo).*

I signori -----, proprietari della particella 80/c, si impegnano, a loro volta, a cedere un passaggio della larghezza della metà di m. 1.50, ossia m. 0.75, tra le particelle 80/b e 80/c, onde consentire l'accesso come sopra detto.

Il cancelletto di accesso sarà comune, come pure le eventuali occorrenti spese di riparazione e manutenzione, da suddividersi in parti uguali.

9)

10)

(*) La ctu sul posto non rileva un pozzo, ma che evidentemente era presente nel 1953. Con riserva da parte della ctu, in quanto potrebbe ancora esistere, ma non risultare visibile perché nascosto dal terreno vegetale.

NOTE AL GIUDICE

La ctu, richiamando gli allegati dell'atto: Allegato "A" (Planimetria quotata a colori) e Allegato "B" (Relazione peritale) ritiene, ragionevolmente, che risulti palesata la volontà delle parti contraenti nel 1953, sia puntualmente riguardo ai beni compravenduti, sia sulle rispettive servitù a carico e a favore che venivano costituite (di queste ultime si è già dato riscontro al capitolo "02.4.3) Descrizione SERVITU' esistenti già costituite", compreso NOTE AL GIUDICE).

Si dà atto che tecnicamente, gli allegati "A" e "B" documentassero chiaramente queste volontà anche descritte con minuzia nel testo del rogito notarile.

In tale presupposto e di nuovo ragionevolmente, la ctu ritiene plausibile che le incongruenze presenti nell'atto, come meglio vengono dettagliate sotto, possano rappresentare ERRORI MATERIALI; nel merito si evidenziano:

PRIMO ERRORE

- **La striscia di terreno che veniva venduta, di cui al punto a)** con superficie di mq. 28, venne individuata anche indicandone i dati catastali, ma ERRATI; nella planimetria Allegato "A" si legge chiaramente e inequivocabilmente in alto fra parentesi (*foglio 225 part. 80 – 134*), coerentemente nel grafico planimetrico colorato si osserva la particella 134, che faceva parte della porzione colore ROSSO venduta; inoltre anche nei dati catastali indicati nella legenda di questa planimetria a colori si deduce che la particella 134 non fosse in altro foglio catastale, ma nel medesimo foglio 225.

L'ERRORE MATERIALE si riscontra a partire dall'Allegato "B" (Relazione peritale) in cui il tecnico

scrisse Foglio 80 Particella 134 e non invece il giusto e coerente Foglio 225 Particella 134.

Presumibilmente il Notaio, affidandosi alla relazione peritale che venne elaborata circa due mesi prima del rogito e ad esso dedicata, ne copiò anche questo dato relativo al Foglio catastale, ma ahimè, questo dato risultava un palese refuso numerico.

Peraltro è plausibile che il tecnico, elaborando questa relazione peritale, si possa essere confuso visto che il numero 80 corrisponde alla particella 80, corretta, ma che riguarda l'abitazione oggetto anch'essa di vendita.

A maggior conforto, la ctu riferisce al Giudice che provando ad effettuare la visura al Catasto Terreni di Forlì chiamando il Foglio 80 Particella 134, tale particella non esiste.

- Avendo preso visione anche delle Note di Trascrizione del 20/08/1953 Art. ----- relative all'atto in trattativa, si conferma che anche in esse (in particolare Art. -----) venne riportato lo stesso identico testo con l'ERRORE, ovvero venne scritto Foglio 80 Particella 134 superficie ettari 00.00.28 **(All.21 + All.22 + All.23)**.

ESITO delle INDAGINI APPROFONDITE per la striscia di terreno Fg. 225 Part.IIa 134

Facendo invece la Visura al Catasto Terreni ad oggi, si rileva che al Foglio 225 di Forlì la Particella 134 - Superficie mq. 28 - Qualità Seminativo Arborato – Classe 2 – Reddito dominicale € 0,27 e Reddito Agrario € 0,18 – sia intestata ai seguenti 3 soggetti:

- ----- – Proprietà 6/18
- ----- – Proprietà 6/18
- ----- – Proprietà 6/18

(All.09).

Ritenendo doveroso per questa perizia, indagare ulteriormente per accertare il motivo di questa risultanza proprietaria, la ctu ha proceduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri) ma al contempo consultando anche i vecchi registri cartacei Catastali, infine reperire copia degli atti coinvolti dalla particella di interesse (134) presso l'Archivio Notarile di Forlì.

Questo lavoro ha riscontrato che la particella 134 del foglio 225, non essendo stata oggetto di voltura dell'atto del 1953, causa ERRORE MATERIALE commesso nel rogito, è rimasta impropriamente in capo e di proprietà del venditore di allora, -----; i 3 soggetti, attuali intestatari, erano i figli che hanno ricevuto questo bene attraverso 2 rogiti notarili e contestuali, come segue:

- **Atto di Restituzione di deposito e vendita** del 09/07/1970 ai rogiti del Notaio Dott. ----- di Forlì, Rep. -----, trascritto a Forlì il 04/08/1970 Art.-----, con il quale il Sig. ----- (che corrisponde e identifica -----) vendeva ai propri figli ----- in diverse

quote fra loro, vari beni immobili fra i quali anche la Part.Illa 134 del Fg. 225 di Forlì **(All.10)**.

- **Atto di Cessione di diritti di Comproprietà** del 09/07/1970 ai rogiti del Notaio Dott. -----
----- di Forlì, Rep. -----, trascritto a Forlì il 04/08/1970 Art.----, con il
quale ----- (come sopra) cedeva ai propri 3 fratelli -----
----- che acquistavano in parti uguali fra loro, tutti i diritti di comproprietà di vari beni immobili
fra i quali anche la Part.Illa 134 del Fg. 225 di Forlì **(All.11)**.

In buona sostanza, questa Part.Illa 134 (riferimento punto a) del rogito del 1953 con cui il signor ---
----- voleva espressamente vendere alla signora -----
ed essa voleva espressamente acquistare) è stata erroneamente “VENDUTA” di nuovo dal
medesimo ----- ai figli.

Si evidenzia al Giudice che fra l’altro, su parte di questa particella 134, fossero già presenti in
parte i vecchi proservizi che, sempre richiamando l’Allegato “A” e l’Allegato “B” dell’atto 1953,
erano compresi nella vendita alla -----, esplicitamente descritti nell’atto al
punto c) seppure in questo punto il Notaio citò solo la particella 80/b (corte pertinenziale
esclusiva che veniva venduta) avente superficie di mq. 143 (Attuale particella 187 pignorata);
anche qui la ctu evidenzia che il Notaio probabilmente si affidò alla Relazione peritale visto che la
descrizione è perfettamente coincidente (vedi Allegato “B”).

Correttamente avrebbe dovuto meglio specificare nella sua descrizione, in coerenza con la
planimetria che richiamava, che i proservizi insistevano “a cavallo” fra le particelle 134 e 80/b.

Ma questo specifico elemento viene ben documentato dalla planimetria quotata e colorata
(Allegato “A”).

La ctu, in data 03/10/2024 presso l’Agenzia delle Entrate – Ex Conservatoria di Forlì, facendo le
ispezioni a nome di ----- e dei tre figli, -----
-----, oggi intestatari della particella 134 foglio 225, ma anche facendo le ispezioni della
particella stessa, non rileva ulteriori passaggi di proprietà che abbiano riguardato la Part.Illa 134
del Fg. 225 **(All.12 + All.13 + All.14 + All.15)**.

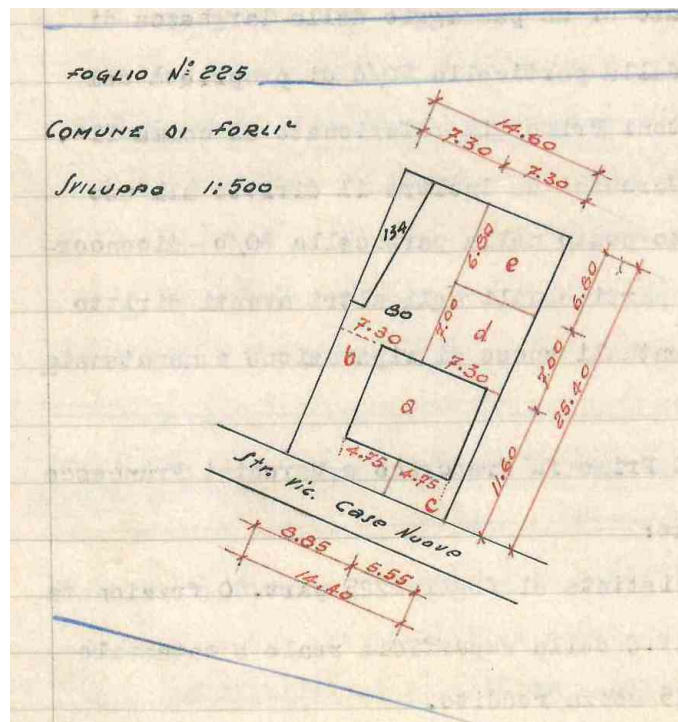
Nel merito si precisa che nella Nota di Trascrizione della Successione di -----,
deceduto il 26/03/1978 **(All.16)** e nella Nota di Trascrizione di -----,
deceduto il 07/11/1994 non è presente la particella 134 **(All.17)**.

La Successione di -----, nato nel 1909, non risulta nell’elenco sintetico delle
formalità reperito telematicamente dalla ctu il 05/10/2024; ispezione che indica il periodo
recuperato e validato dal 02/01/1972 al 12/12/1987 **(All.18)**.

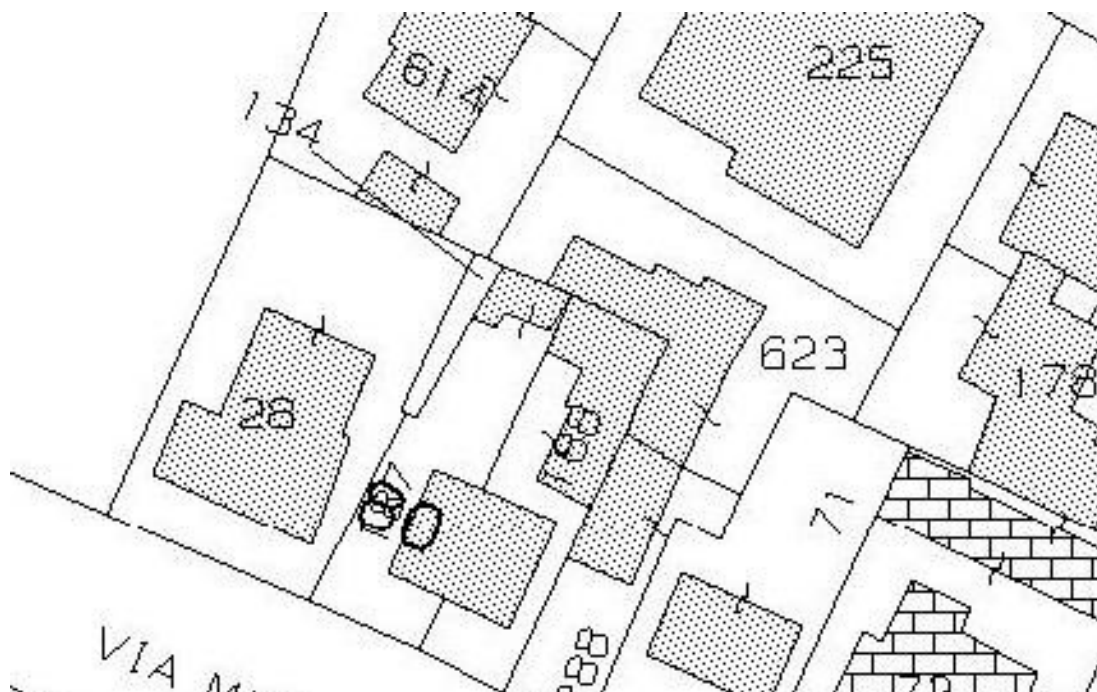
Stando alla visura del catasto terreni, si può ritenere che probabilmente la particella 134 non sia
stata compresa neppure nella successione eventualmente presentata dal -----.

Procedendo con l’analisi di quanto si legge nell’atto del 1953, facendo riferimento al citato tipo di
frazionamento e modello 6, entrambi del 4/5/1953, entrambi revisionati il 21/5/1953, la ctu ha

accertato presso il Catasto Terreni che si tratta di un frazionamento depositato, definito e approvato dall'U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale – definizione di quell'epoca) in fase di lustrazione. Di questo frazionamento si trova però la rappresentazione grafica nell'ultima pagina dell'Allegato "B" Relazione peritale che si riposta sotto:



Con questo frazionamento si dichiarava e si rappresentava all'U.T.E. la voluta divisione dell'intera particella 80 in 80/a, 80/b, 80/c, 80/d, 80/e. Inoltre si mostrava graficamente e con estrema chiarezza anche la particella 134 del medesimo foglio 225. Come si osserva la particella 80/b di allora identifica l'attuale particella 187 pignorata e sulla quale erano già presenti i proservizi oggetti di vendita nel 1953 e oggetto di pignoramento attuale, seppure non ancora rappresentati in mappa. La ctu inserisce sotto anche l'attuale mappa Catasto Terreni - Foglio 225:



La ctu pone in evidenza che la mappa attuale come sopra, disegna la particella 134 con un “dentino” che crea una rientranza verso la particella 28 confinante (estranea al pignoramento).

Su questo dettaglio la ctu porta l’attenzione al fatto che invece nel frazionamento sopra riportato del 1953, il confine della particella 134 è perfettamente rettilineo senza nessuna rientranza, ovvero allineato alla linea di confine fra la particella 80/b (ora 187) e la particella 28 (estranea al pignoramento).

Tale situazione la si riscontra anche sul posto, ove non è presente alcun dentino verso il lotto confinante.

Di questo specifico elemento la ctu ha accertato presso l’Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, con consulenza del tecnico preposto e la presa visione dell’intero foglio sostituito 225 di Forlì del 1958, in originale cartaceo non fotografabile ma solo visionabile, in cui furono disegnate le particelle a mano con l’uso di pennini a china rossi e/o neri, che l’apparente dentino è in realtà frutto di una mala interpretazione del Catasto dovuta ad un puntino di sbavatura dell’inchiostro di china che ha tratto in inganno, scambiandolo per un diverso confine, quindi erroneamente riportato nella restituzione grafica attuale, conferendo la geometria della particella 134 non corretta.

In buona sostanza vale la geometria del frazionamento del 1953 come sopra, coerente all’originale cartaceo del 1958, correttamente interpretato.

Improprio SEMINATIVO, perché sarà CORTE DA FONDERE al Catasto Fabbricati.

SECONDO ERRORE

- La porzione di fabbricato che veniva venduta, di cui al punto b), nel merito della sua identificazione catastale in sede dell’atto del 1953, venne identificata al foglio 225 di Forlì, particella 80/a Sub.1, dichiarata “... **senza reddito, perché di nuova costruzione**”, ecc.... e di detta porzione si rimandava espressamente alla planimetria allegata all’atto, Allegato “A” (Planimetria quotata a colori) che ben la documentava nella sua compostezza e consistenza intesa. Nel proseguo del testo di cui al punto b) dell’atto 1953 in trattativa, si rileva che l’intero immobile (definito “corpo maggiore”) e descritto nella sua consistenza completa, ovvero di piani 2 e vani 8, venne dichiarato “... **senza reddito, perché di nuova costruzione**”. In buona sostanza in questo atto del 1953, vennero utilizzati ad identificazione catastale delle porzioni abitative che venivano compravendute fra tutte le parti, i numeri di subalterno Sub. 1, Sub.2 e Sub.3 ma da intendersi, per le Parti, così come vennero rappresentati e attribuiti dal tecnico nella propria Relazione peritale e Planimetria quotata a colori (Allegati “A” e “B”). Da qui ne deriva che per quanto riguarda la porzione di fabbricato (corrispondente oggi ai beni pignorati) come descritta nell’atto 1953 coincide con parte della porzione COLORE ROSSO dell’Allegato “A”, ovvero indicato con particella 80/a Sub.1 (piano terra, piano primo); ben chiaro anche nella legenda di tale planimetria a colori. Così come anche gli altri e restanti Sub.2 e Sub.3, intesi dalle parti, descritti e venduti con l’atto 1953, rappresentati con COLORI BLU E GIALLO nell’Allegato “A”, vennero equivalentemente dichiarati “*senza reddito, perché di nuova costruzione*” (questi ultimi due Sub. non identificano i beni oggetto oggi di pignoramento, ma la ctu ne fa cenno per meglio chiarire il

proseguo della propria esposizione riguardo all'errore riscontrato). Alla luce di quanto riferito sopra la ctu segnala che tutta l'identificazione catastale attribuita e dichiarata per l'intero fabbricato (particella 80) oggetto dell'atto 1953, quindi anche per la porzione di interesse nel procedimento esecutivo, è **IN CONTRASTO** con il censimento catastale ufficiale che la ctu ha potuto verificare, effettuando l'accesso agli atti del BUSTONE N. 79921 (Mod.58) depositato presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), allora definito Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.). Nel merito si dà atto al Giudice che nel momento in cui venne redatta la Planimetria quotata a colori (Allegato "A") e la Relazione peritale (Allegato "B") risalenti al 22/05/1953, richiamate e facenti parte dell'atto del 1953 rogitato in data 24/07/1953, tutto l'intero fabbricato era invece già censito all'U.T.E. di Forlì al Foglio 225 Particella 80 suddivisa in Sub. 1, 2, 3 e 4 corrispondenti alle rispettive Planimetrie **già presentata fin dalla data del 21/12/1939** e precisamente:
 - Scheda N.11972503 presentata il 21/12/1939 relativa al Sub.1 (Planimetria datata 28/04/1940):

Data di presentazione: 21/12/1939 - Data: 02/07/2024 - N. pratica: P0006983/2024 - Richiedente: RCI/EP 2023 - Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
DECRETO DI CENSIMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1652)
 Denuncia degli immobili urbani denunciati

di *Carli*
 n. *134*

COMUNE
 di

Talloncino di riscontro
 DELLA
 SCHEDA NUMERO
11972503

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurre la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R.D. 12 aprile 1930-N. 1652.

Piano Terreno
h. 3.20

Partenza longilinea




Proporzioni



F. 225
pe. 80
sub. 1

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo de
 della Provincia di *Forlì*

Data *28/4/40* Firma *[Signature]*

- Scheda N.11972505 presentata il 21/12/1939 relativa al Sub.3 (Planimetria datata 28/04/1940):

Data di presentazione: 21/12/1939 - Data: 02/07/2024 - N. pratica: FO0060885/2024 - Richiedente: RG149 2023 - Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI AERIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
IN VIRTU' DEL DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 463.

Declarazione degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 11972/01

di Forlì Comune di [REDACTED]

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 11972505

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulle planimetrie (rappresentando la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939, N. 463.

Primo Piano h. 3.30

Cattura forgiare

ORIENTAMENTO

N

SCALA di 1:200

Compilata da: _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo de _____
 della Provincia di _____

Data 28/4/40 Firma [Signature]

Ufficio del Fabbricati - Situazione al 02/07/2024 - Comune di FORLÌ (UD794) - Foglio 233 Particella 80 Subalterno 3 - Utile risparmio

Data di presentazione: 21/12/1939 - Data: 02/07/2024 - N. pratica: FO0060885/2024 - Richiedente: RG149 2023 - Ultima planimetria in atti scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(296x420) - Fatt. di scala: 1:1.5

- Scheda N.11972504 presentata il 21/12/1939 relativa al Sub.4 (Planimetria datata 28/04/1940):

Data di presentazione: 21/12/1939 - Data: 04/10/2024 - N. pratica: FO0088393/2024 - Richiedente: mazzoni barbara - Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1652)

Me... degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 11972504
Nonar 634

Sub 4

Talloncino di riscatto
 Scheda numero
11972504

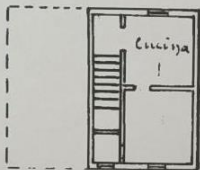
AVVERTENZA Il presente talloncino deve essere depositato in casa del dichiarante, nella planimetria riproducendo la natura immobiliare denunciata con la presente scheda; gli presentati ai sensi dell'articolo 1 del R.D. 13 aprile 1939 N. 1652.

Primo Piano h.3.30

Natura comune

Proporzio

h.2.20



ORIENTAMENTO

N

SCALA di 1:200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de
 della Provincia di Forlì

Data 21/12/40 Firma Barbara Mazzoni

Catasto del Pubblico - Illustrazione di FO0088393/2024 - Comune di FORLÌ (FO) - Foglio 225 Particella 89 Subalbero 4 - Utz. apprensiva

Data di presentazione: 21/12/1939 - Data: 04/10/2024 - N. pratica: FO0088393/2024 - Richiedente: mazzoni barbara - Ultima planimetria in atti
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(296x420) - Fatt. di scala: 1:1

- **La Corte adiacente alla proprietà che veniva venduta e di cui al punto c)**, che veniva evidenziata con COLORE ROSSO nell'Allegato "A", geometricamente ben rappresentata e in parte quotata anche nel frazionamento del 1953 già citato, chiamata nell'atto 1953 particella 80/b e descritta con superficie reale e catastale pari a mq. 143,00 (oggi coincidente con l'attuale particella 187 pignorata), per la quale il Notaio nel rogito 1953 precisava che nella parte posteriore di tale corte sorgevano "...N°3 proservizi più precisamente specificati nella planimetria...." (Allegato "A") documenta che i medesimi proservizi ricadenti nel COLORE ROSSO, fossero già tutti censiti e disegnati nelle Schede presentate nel 1939 (e già riportate sopra). In questa parte di atto del 1953 al punto c) non veniva però specificato nella descrizione ciò che comunque appariva graficamente osservando con attenzione l'Allegato "A" e cioè che uno di questi proservizi ricadesse "a cavallo" fra questa corte del punto c) e la striscia di terreno di cui al punto a) – quindi fra le particella 80/b e 134 (in vendita entrambe nel 1953).

La ctu dà conto al Giudice che questa precisazione, proprio perchè mancante, documenta e supporta ragionevolmente per la scrivente, il fatto che ad ogni modo volesse essere venduta tutta l'intera porzione COLORE ROSSO, ovvero tutta la porzione particella **80/a Sub.1 + 80/b + 134 in un unico corpo alla signora -----**.

Tale era dunque la palese volontà delle Parti e come tale appare desumibile dall'analisi approfondita effettuata personalmente dalla ctu dell'atto 1953 per tutti i suoi contenuti e allegati, generosamente richiamati dal Notaio stesso durante il testo e passaggi del rogito 1953 seppure presenti anche ERRORI MATERIALI.

La ctu infine porta in evidenza al Giudice che i N° 3 proservizi alla data del 1953, fossero già censiti nelle Schede del 1939 come pertinenze esclusive rispettivamente del Sub. 1 e del Sub. 3 (Vedi Schede riportate sopra) oltre una latrina comune a tutto l'intero fabbricato, ovvero ai Sub. 1, 2, 3 e 4 del 1939 (Vedi Schede del 1939).

Infine la ctu precisa che nel frazionamento del 1953 (Rif. Allegato "B") ancora i proservizi di cui sopra non erano rappresentati seppure già preesistenti dal 1939; in questo frazionamento era rappresentato l'intero fabbricato particella 80/a e le porzioni di corte come frazionate in lettere 80/b, 80/c, 80/d, ed 80/e (frazionamento che evidentemente venne predisposto ai fini delle volontà pattuite fra le Parti e di cui all'atto del 1953).

TERZO ERRORE

La ctu precisa che il terzo errore riscontrato nell'atto del 1953 è rappresentato dall'errore materiale come già meglio dettagliato al capitolo "02.4.3) Descrizione SERVITU' esistenti già costituite" compreso NOTE AL GIUDICE; ovvero riguarda la misura della larghezza gravata da servitù di passaggio che non è ml. 3,00 bensì ml. 3,10 (si richiama tale capitolo dedicato).

QUARTO ERRORE

La ctu segnala che il quarto errore, o eventualmente da ricondursi ad un refuso, viene riscontrato

nell'atto del 1953 dove il Notaio scrisse *“La scala d'accesso al primo piano è comune all'acquirente della particella 80/a Sub.2 (vedi più sotto)”*.

Andando a verificare “più sotto” cioè alla parte di atto *“- In terzo luogo -”* la ctu trova la conferma che invece dovesse essere comune, ragionevolmente, all'acquirente della particella 80/a Sub. 3, inteso come da atto 1953 (ovvero l'acquirente della porzione GIALLA sita al primo piano come documenta l'Allegato “A” e alla quale necessita comprensibilmente la scala).

QUINTO ERRORE (REFUSO)

La ctu segnala che il quinto errore, o eventualmente da ricondursi ad un refuso, viene riscontrato nell'Allegato “A” (Planimetria quotata a colori); nel merito si evidenzia che nella porzione di corte a righe GIALLO/BLU, non comprese nella vendita alla -----, il tecnico scrisse erroneamente la lettera “b” anziché la giusta lettere “c”; questo si documenta leggendo però la legenda della planimetria stessa.

La ctu ha ritenuto opportuno evidenziare questa imprecisione perché la porzione immobiliare 80/b (oggi 187) di COLORE ROSSO, è proprio quella di interesse per questa perizia e non è da confondere con la porzione GIALLO/BLU.

CONCLUSIONI

La ctu, vista la tipologia degli errori presenti nell'atto del 1953, alla luce però dei contenuti in merito alla sostanza dell'atto medesimo, ovvero della ritenuta palesata volontà delle Parti in quella sede del rogito notarile, ritiene che i beni oggetto dell'attuale pignoramento si siano composti e provengano da tale atto 1953; con la particolarità che, a causa del PRIMO ERRORE, la corretta e giusta particella 134 del foglio 225 non sia stata doverosamente volturata alla signora -----, bensì sia rimasta in capo al venditore -----, con la conseguenza che quest'ultimo l'ha compresa e coinvolta in una successiva vendita del 1970 a cui è seguita la cessione di diritti fra i fratelli.

Dato conto di tutto il panorama accertato e documentato, la ctu rimanda ai pieni poteri e alle piene facoltà del Giudice ogni sua più opportuna considerazione riguardo alle implicazioni conseguenti. La ctu fa solo cenno al fatto che presumibilmente con ATTO/I DI RETTIFICA o PROVVEDIMENTO/I eventuali ed equivalenti, si potrà porre rimedio agli ERRORI del rogito 1953, così che tutti i beni con COLORE ROSSO (Allegato “A”) risultino coerentemente venduti alla signora -----, compreso la rettifica della larghezza relativa alla servitù di passaggio costituita di ml.3,10.

- **Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio D.ssa ----- di Forlì, del 14/01/1984**
Rep. ----- trascritto a Forlì il 06/02/1984 Reg. Gen. ----- Reg. Part. -----
---con il quale la Sig.ra ----- vendeva ai coniugi ----- “...
porzione di fabbricato in Forlì, frazione Ronco, via Martiri del Campo 24, costituita di due vani al piano terra e due al primo piano con piccolo vano sottoscala, con piccola porzione di corte annessa il tutto in confine con ...”

“Nel N.C.E.U. partita 6279 Foglio 225 particelle 80/1 – p.T., categ. A/4, cl 2, vani 2,5; R.C. £ 340 e 80/3 – p.T-1, categ. A/4, cl 2, vani 2,5; R.C. £ 340 ...”

In questo atto il Notaio ----- precisava: *“Detto immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessorio, eccezione, pertinenza e diritti inerenti così come alla venditrice pervenuto con atto ricevuto dal Notaio ----- di Forlì in data 24/07/1953 ...”* inoltre precisava *“... mentre la porzione di corte annessa è grava di servitù di passaggio anche carrabile a favore delle altre unità immobiliari site nello stesso fabbricato, attraverso una striscia retrostante la casa larga metri tre dallo spigolo della casa stessa. ...”*

(All.19).

NOTE AL GIUDICE

La ctu, esaminando con attenzione anche questo atto del 1984, evidenzia che in esso i dati catastali che il Notaio ----- riportò per l'individuazione dei beni oggetto di vendita da parte della signora -----, per quanto riguarda il fabbricato particella 80, erano quelli coerenti alle Schede del 1939, visto che nei fatti ancora nell'84 erano da ritenersi vigenti e validi poichè nessuna variazione intermedia (fra l'anno 1939 e l'anno 1984) era stata denunciata in Catasto per queste unità immobiliari; ovvero il Notaio ----- non trascrisse letteralmente nel proprio rogito i dati catastali come presenti nell'atto precedente del 1953, bensì si avvalse dei dati ufficialmente ancora esistenti: particella 80 Sub.1 e particella 80 Sub.3 per i quali vi era il censimento catastale completo di rendita catastale come Ella riportò.

Ma nonostante questo particolare, il Notaio ----- richiamò espressamente l'atto di provenienza del 1953 senza specificare però nulla relativamente ai dati catastali appena detti (diversi fra i due atti); ma neppure nulla riguardo la striscia di terreno particella 134 (punto a) dell'atto 1953) che in questo dell'84 risulta totalmente omessa, neppure nulla di annotato riguardo la presenza anche dei N°3 proservizi compresi nella vendita (punto c) dell'atto 1953); ma che, la ctu ripete, essendo disegnati nelle relative Schede del 1939, a cui Ella si collegò, potranno ritenersi compresi anche nel rogito del 1984.

Per quanto riguarda la corte adiacente e pertinente alla porzione abitativa, identificata particella 80/b nell'atto 1953 (oggi particella 187 pignorata), il Notaio ----- la comprese descrivendola *“... piccola corte annessa ...”*.

Un **ERRORE MATERIALE** o configurabile eventualmente come **REFUSO** sussiste anche in questo atto del 1984.

Nel merito viene segnalato dalla ctu che nella descrizione dei beni venne scritto *“... piccolo vano sottoscala ...”* anziché ciò che correttamente risulta nell'atto 1953 *“... ripostiglio ricavato sopra la tromba della scala”*.

Risulta valida e corretta la dicitura del 1953 in perfetta coerenza con la porzione COLORE ROSSO di cui all'Allegato “A” del 1953, che documenta inequivocabilmente il piccolo spazio sopra la scala e al contrario, lo spazio nel sottoscala è COLORE BLU; non oggetto di acquisto da parte della -----

Infine anche in questo atto 1984 il Notaio ----- replicò il medesimo errore già presente nell'atto precedente del 1953 riguardo la larghezza del passaggio anche carrabile, gravato da servitù, scrivendo ml. 3,00 anziché la giusta larghezza di ml. 3,10.

La ctu, auspicando che sia possibile provvedere alla RETTIFICA dell'atto del 1953 per il riconoscimento legittimo e corretto di tutti i beni che acquistò in tale rogito la -----, rimette al Giudice ogni sua più opportuna valutazione e considerazione nel merito anche di quanto sussiste in questo secondo titolo del 1984 per il passaggio di proprietà dei beni in questione (che riguardano quindi i beni pignorati).

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio ----- di Forlì, del 09/06/1987 Rep. ---
----- trascritto a Forlì il 15/06/1987 Reg. Gen. ----- Reg. Part. -----
con il quale i coniugi ----- vendevano ai coniugi -----
----- *"... porzione di fabbricato sito in Forlì frazione Ronco Via Martiri del Campo n.24 costituita da un appartamento composto di un vano e cucina al piano terra e due camere al primo piano, nonché due piccoli proservizi annessi e porzione di corte di pertinenza, il tutto in confine con ..."* *"... Nel N.C.E.U. partita 6279 foglio 225 particella 80 sub 1 p.T categ.A/4 cl.2° vani 2,5 R.C.£.340 e 80 sub 3 p.T.1 categ. A/4 cl.2 vani 2,5 R.C.£.340, variate per fusione nell'unica particella 80 sub 5 p.T/1 come da denuncia di variazione n.10406 V del 20 maggio 1987; l'area di pertinenza, ente urbano, foglio 225 particella 187 (tipo mappale n.60883 del 16 maggio 1987) ..."*
"... la porzione di corte annessa di pertinenza è gravata di servitù di passaggio anche carrabile a favore delle altre unità immobiliari site nello stesso fabbricato, attraverso una striscia di terreno retrostante la casa larga metri tre a partire dallo spigolo della casa stessa. ..." *"... Il tutto come ai venditori e loro danti causa pervenuto e dagli stessi posseduto..." (All.20).*

NOTE AL GIUDICE

Esaminando con attenzione anche questo ulteriore atto del 1987 del medesimo Notaio -----
----- la quale aveva rogitato già quello precedente del 1984, la ctu rileva che in quel giorno di stipula 09/06/1987, risultava variata di recente l'identificazione catastale dei beni oggetto di vendita in quanto, per fusione dei precedenti e soppressi 80 sub.1 e 80 sub.3 (risalenti alla presentazione del 1939 e utilizzati nell'atto dell'84) vigeva il nuovo subalterno costituito n. 5. La ctu ha provveduto a reperire in Copia Conforme n. FO88450 il 04/10/2024 dall'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, la copia della planimetria sub.5 citata in questo atto del 1987 (Si evidenzia che questo tipo di copia planimetrica può essere rilasciata dall'AdE solo in versione di copia conforme e quindi a pagamento, in quanto non è risultata già scansionata nella banca dati del Catasto). Al contempo la ctu ha proceduto anche con la richiesta all'Agenzia del Territorio di poter effettuare l'accesso agli atti e così visionare il Tipo Mappale n. 60883 del 16/05/1987 che fu presentato al Catasto Terreni e finalizzato all'aggiornamento della mappa; tale aggiornamento precedeva la fusione citata che riguardava il Catasto Fabbricati. Questo Tipo Mappale è stato copiato a mano dalla ctu e si inserisce sotto, mettendolo a confronto con l'attuale mappa del Catasto Terreni così da rendere più chiaro quanto si vuole esporre; si dà conto al Giudice che

Premesso che dalla verifica effettuata il Tipo Mappale suddetto ha trattato unicamente la particella 187 del foglio 225, senza trattare anche la particella 134 del foglio 225, si osserva che nei fatti, stando alla geometria completa di quotature come sopra, è stata considerata già come fosse un'unica particella seppure non si riscontra la fusione della 134 con la 187; infatti anche la superficie indicata nel tipo mappale per la sola particella 187 riporta mq. 143,00 che è appunto la sola superficie della medesima particella.

La particella 134 si ricorda, come già scritto nella perizia, che risulta avere una superficie da visura catastale pari a mq. 28 (come anche fu dichiarato nell'atto del 1953 al punto a); così come nello stesso atto già si indicava la superficie della corte 80/b (oggi 187) pari a mq. 143,00 al punto c).

Come si osserva il tipo mappale del 1987 che aveva il giusto scopo, comprensibilmente, di inserire in mappa i proservizi, che fino ad allora erano stati solo e unicamente rappresentati in Catasto nelle Schede del 1939 (ovvero particelle 80/1 e 80/3), li rappresenta correttamente per sagoma, ma non per particella e quindi neppure per ditta intestataria, visto l'errore commesso nell'atto del 1953.

Infatti per sagoma, viste le misure, i proservizi vennero trattati come se fossero ricadenti su di un'unica particella catastale (in questo caso la 187), ovvero come fosse già avvenuta una fusione delle particelle 134 e 187 in precedenza.

In realtà non è così visto anche il riscontro delle superfici come detto sopra; inoltre, anche nel 1987 la visura catastale della particella 134 non risultava intestata alla stessa ditta della particella 187 (ditta, intesa come soggetti proprietari) e per questo non sarebbe stato possibile fonderle; si riferisce che è ammessa, comprensibilmente, la fusione solo di porzioni aventi la stessa e omogenea proprietà.

Dando conto di questo tipo mappale così redatto e presentato, il Catasto, quando lo ha lavorato, evidentemente ha preso atto che l'intera sagoma dei proservizi, dando conto alle quote scritte nel Tipo Mappale, "sconfinava" sulla particella 134 del foglio 225, di altra ditta proprietaria; per questo si motiva il fatto che l'attuale mappa del Catasto Terreni, come ben si nota, non rappresenta interamente i proservizi, si può dire che "manca una fetta" geometrica, in angolo ricadente infatti nella particella 134.

Si ripete che, peraltro, anche la particella 134 è stata restituita graficamente male a causa della mala interpretazione di un dentino verso la particella confinante 28 (non oggetto di pignoramento).

Alla luce di tutto quanto fin qui esposto la ctu riferisce al Giudice che per le procedure catastali attuali, da consulenza presso il Catasto come ricevuta, risulta che si potrà presentare un nuovo Tipo Mappale o in DEROGA o in RETTIFICA del precedente, anno 1987, così da aggiornare correttamente la Mappa del Catasto Terreni di Forlì Foglio 225, fondendo fra loro le particelle 134 e 187, rappresentando su di esse la giusta sagoma dei proservizi, oltre la corretta sagoma della particella 134, ma questo solo dopo la RETTIFICA o provvedimento equivalente DEGLI ATTI per correggere prima di tutto, i passaggi di proprietà, come da volontà delle Parti nel 1953.

Nel dettaglio, quelle che saranno le più opportune pratiche catastali da affrontare, dipenderanno anche dal tipo di procedure per la rettifica preliminare dei passaggi di proprietà; fino a che le particelle interessate non risulteranno intestate alla medesima ditta, non è possibile procedere in tal senso.

La ctu, a rinnovare la ragionevole e ritenuta palesata volontà delle Parti su quali fossero i beni oggetto di vendita nei passaggi di proprietà suindicati (Atto 1953, Atto 1984 e Atto 1987) evidenzia che osservando la copia conforme della Planimetria del Sub. 5 particella 80 foglio 225 di Forlì (anch'essa attualmente ANNULLATA perché variata successivamente e sostituita come si spiegherà meglio nel proseguo della perizia), unico bene oggetto di compravendita in questo atto del 1987, si definisce con chiarezza che l'unità immobiliare volesse essere composta dalla porzione di fabbricato e dalla porzione di corte esclusiva compreso anche gli interi e soprastanti proservizi esistenti, in angolo sul retro, fin dal 1939.

Tale conclusione si potrà ritenere documentata e supportata prendendo atto della planimetria che si mostra sotto, seppure anch'essa risulti non perfettamente coerente e corretta rispetto al tipo mappale in quanto in quest'ultimo è presente uno spazio libero della corte rispetto la fine dei proservizi, mentre nella planimetria è disegnata la linea di confine della corte (attuale particella 187) a filo della fine dei proservizi; da una più accurata verifica la ctu precisa che anche il tipo mappale stesso, quotato, non è perfettamente corrispondente alle quote che si leggono nel frazionamento del 1953.

La rettifica e il perfezionamento catastale a questo livello di dettaglio, sarà possibile in sede di pratiche catastali, successive alla RETTIFICA o ATTO/PROVVEDIMENTO EQUIVALENTE relativo ai corretti passaggi di proprietà (Segue sotto la copia conforme P.Illa 80 Sub.5 del 1987 – poi ANNULLATA perché variata successivamente).

Ad ogni modo, questa planimetria del Catasto Urbano, su cui si è basato l'atto notarile del 1987 era ERRATA perché i proservizi rappresentati e compresi, ancora ad oggi, ricadono "a cavallo" di due particelle con diversa proprietà.



643
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fogli Via MARTIRI DEL CAMPO 24

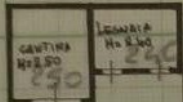
Ditta [Redacted]
Allegata alla circoscrizione [Redacted]

PLANIMETRIA CATASTALE
COMUNE DI FOGLI
FOGLIO 225
PART. 80
SUB 5

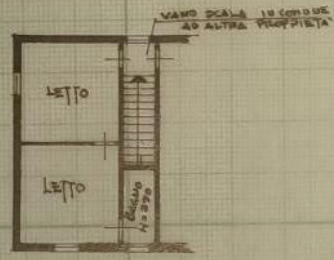
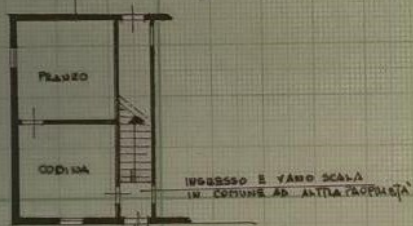


PIANTA PIANO TERRA H= 310
310

PIANTA PIANO PRIMO H= 330
330



ANNULLATO



COM

VIA MARTIRI DEL CAMPO

ORIENTAMENTO



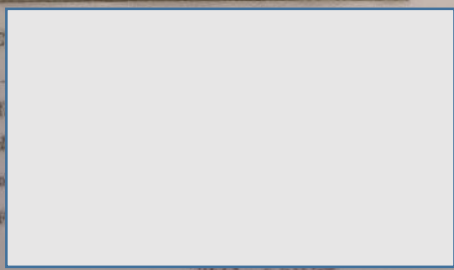
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 MAR 1987
PROT. N°

FOGLIO 225
PART. 80
SUB 5

Passeri



Copia fotostatica conforme
all' originale
Fogli 041024

Mod. B n. Fo 88450
Imposta di bollo € 16,00
(Pagata in modo virtuale)
Imposta sostitutiva € 16,00

Si rileva che anche in questo atto del 1987 venisse erroneamente riportata la larghezza della servitù di passaggio anche carrabile indicandola ml. 3,00 anziché i giusti ml. 3,10.

- Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Dott. -----, del 16/12/1999 Rep. -----
Raccolta ----- trascritto a Forlì il 18/12/1999 Reg. Gen. ----- Reg. Part. -----
con il quale i coniugi ----- vendevano al signor -----
- che acquistava il seguenti immobile “... *Porzione di fabbricato urbano ad uso abitazione, sito in comune di Forlì, fraz. Ronco, via Martiri del Campo n.24, edificato su area distinta al NCT di Forlì, Partita 1, foglio 225, part.la 80 (ente urbano) di Ha.00.00.76, costituita da: - appartamento composto da un vano e cucina al piano terra e due camere al piano primo, nonché da due piccoli proservizi annessi e porzione di corte di pertinenza distinta al NCT di Forlì, Partita 1, foglio 225, part.la 187 (ente urbano) di Ha 0.01.43, il tutto distinto al CU di Forlì, alla Partita 1011777, foglio 225, part.la 80 sub. 5, via Martiri del Campo n. 24, p. T-1, cat. A/4, cl. 3, vani 5, RCL. 490.000, confini ...*” “... mentre la porzione di corte annessa di pertinenza è gravata da servitù di passaggio anche carrabile a favore delle altre unità immobiliari site nello stesso fabbricato, attraverso una striscia di terreno retrostante la casa larga metri tre a partire dallo spigolo della casa stessa”
“... il tutto come ai venditori e loro danti causa pervenuto e dagli stessi posseduto” **(All.24).**

NOTE AL GIUDICE

Esaminando con attenzione anche questo ulteriore atto del 1999 la ctu riscontra che a quella data di stipula vigesse la medesima planimetria del Sub.5 presentata nel 1987, come anche l’atto che precede, del 1987.

Anche in questo rogito non viene dato riscontro alla particella 134 del foglio 225 e viene erroneamente riportata la larghezza di ml. 3,00 anziché la giusta larghezza di ml. 3,10 relativa alla servitù di passaggio anche carrabile a carico della corte oggetto della vendita.

Ad ogni modo, vale quanto già scritto per l’atto precedente del 1987, ossia che la planimetria del Catasto Urbano, su cui si è basato anche l’atto notarile del 1999 era ERRATA perché i proservizi rappresentati e compresi, ancora ad oggi, ricadono “a cavallo” di due particelle con diversa proprietà.

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. -----, del 30/09/2004 Rep. ----
Raccolta ---- trascritto a Forlì il 06/10/2004 Reg. Gen. ----- Reg. Part. ----- **(All.08)**
con il quale il signor ----- vendeva ai signori -----(attuali debitori eseguiti, entrambi deceduti) che acquistavano in comune pro-indiviso ed in parti uguali, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari in Forlì Via Martiri del Campo 24 “... *appartamento distribuito sui piani terra e primo, composto da quattro vani oltre accessori, con annessi porzione di corte in proprietà esclusiva e due vani ad uso cantina e legnaia in corpo di fabbrica staccato edificato sulla corte esclusiva, confinante ...*” “...riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLÌ, in ditta -----, al foglio 225, part. 80 sub. 5, via

Martiri del Campo n. 24, piano T-1, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, r.c. euro 278,89 (appartamento, cantina e legnaia); la corte esclusiva è distinta al Catasto Terreni del Comune di FORLÌ alla partita 1, al foglio 225, part. 187 ente urbano di mq. 143. Consistenza - Quanto sopra è venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, ed in particolare con la servitù di passaggio anche carrabile, a carico della porzione di corte in proprietà esclusiva ed a favore delle altre unità immobiliari poste nello stesso fabbricato, attraverso una striscia di terreno retrostante la casa, larga tre metri a partire dallo spigolo della casa stessa, richiamata nell'atto a rogito dott. -----, notaio in Forlì, in data 14 gennaio 1984, repertorio n. -----, registrato a Forlì il 1° febbraio 1984 al n. ---, trascritto a Forlì il 6 febbraio 1984 all'art. ----. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una striscia di terreno larga metri 1,5 che inizia dalla via Martiri del Campo e si sviluppa per metà sulla corte in oggetto e per metà sulla limitrofa corte; il tutto così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso. E' compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comune del fabbricato, come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trova l'area di terreno interamente coperta su cui è costruito il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, distinta al Catasto Terreni del Comune di FORLÌ, alla partita 1, al foglio 225, part. 80 ente urbano di mq. 76. Si precisa che alle porzioni immobiliari in oggetto spetta la quota indivisa di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) sulla scala di accesso al primo piano ed in ragione di 1/3 (un terzo) sull'ingresso al piano terra. All'unità immobiliare in oggetto non compete la comproprietà pro-quota sul bene comune censibile distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 225 part. 80 sub. 8."

NOTE AL GIUDICE

Esaminando con attenzione anche questo ultimo atto notarile che ha riguardato i beni oggetto di pignoramento nel 2004, la ctu riscontra che a quella data vigeva l'attuale planimetria del catasto fabbricati, presentata nel 2000 per una variazione dopo lavori edili (di questo verrà trattato meglio nel proseguito alla parte dedicata).

Si evidenzia che anche in questo ultimo rogito si protraggono gli stessi errori come meglio spiegati ai punti precedenti; in sintesi non viene dato riscontro alla particella 134 del foglio 225 e viene erroneamente riportata la larghezza di ml. 3,00 anziché la giusta larghezza di ml. 3,10 relativa alla servitù di passaggio anche carrabile a carico della corte oggetto della vendita.

Ad ogni modo, vale quanto già scritto per l'atto precedente del 1999, ossia che anche l'attuale planimetria catastale del 2000, su cui si è basato questo atto del 2004, è ERRATA perché i proservizi rappresentati e compresi, ancora ad oggi, ricadono "a cavallo" di due particelle con diversa proprietà.

CONCLUSIONE

La ctu, avendo dovuto operare con inusuali approfondimenti relativi agli atti notarili di provenienza, incrociandone i contenuti e i dati anche con tutta la documentazione catastale storica a partire dall'impianto del 1939 oltre agli atti catastali intermedi, riferisce al Giudice che senza dubbio, ai fini del procedimento esecutivo, si rende indispensabile provvedere alla RETTIFICA o PROVVEDIMENTI EQUIVALENTI per regolarizzare i passaggi di proprietà voluti dalle Parti attraverso i vari rogiti elencati e che si sono succeduti nel tempo a far capo dal 1953 fino al 2004, atto di acquisto da parte dei due debitori esegutati, defunti.

Si rendono necessarie anche pratiche catastali, ma di cui si potrà definire esattamente la tipologia in base alla correzione dei passaggi di proprietà delle porzioni oggetto dell'atto 1953.

Se evidenzia che per le motivate ragioni esposte fin qui in perizia, nell'atto di PIGNORAMENTO non è presente la particella 134 del foglio 225 di Forlì in quanto non è intestata ai debitori esegutati.

Delle implicazioni conseguenti allo scenario descritto per i beni pignorati, ma anche dovendo considerare la particella 134, seppure non compresa nell'atto di pignoramento, la ctu rimette ai alle facoltà del GIUDICE ogni sua più opportuna valutazione e considerazione.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ESTREMI E OPPONIBILITA'.

La CTU premette che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto risulta già presente la Certificazione Notarile del 26/10/2023 poi aggiornata al 01/12/2023, entrambe a cura e firma del Notaio -----.

Come richiesto dal Quesito n. 4 del Giudice, il giorno 16/12/2023, ma anche nuovamente ispezionato il giorno 08/10/2024, in via telematica presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di FORLÌ, la CTU ha provveduto a verificare personalmente se vi fossero state ulteriori successive trascrizioni/iscrizioni al riguardo pregiudizievoli per il lotto unico pignorato.

Dalle ultime ispezione effettuate aggiornate quindi all'08/10/2024, si rileva che **E' PRESENTE UN RINNOVO DI GRAVAME** sui beni in esecuzione oltre quelli già indicati nella Relazione Notarile che di seguito si riportano per utilità di lettura della perizia **(All.25)**.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2004** - Registro Particolare ---- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale ---
----- Repertorio ----- del 30/09/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di € 300.000,00 (capitale
€ 150.000,00) della durata di 20 anni, a favore di -----
----- e contro ----- (debitori eseguiti,
entrambi deceduti) gravante l'intera piena proprietà sui beni pignorati.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2007** - Registro Particolare ---- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale --
----- Repertorio ----- del 11/12/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concesso a ----- (debitore eseguito
deceduto) per la somma complessiva di € 80.000,00 (capitale € 40.000,00) della durata di 25 anni, a favore
di -----
----- e contro ----- (debitori eseguiti, entrambi deceduti) –
Debitore non datore di ipoteca: ----- (come sopra), gravante l'intera piena
proprietà sui beni pignorati.

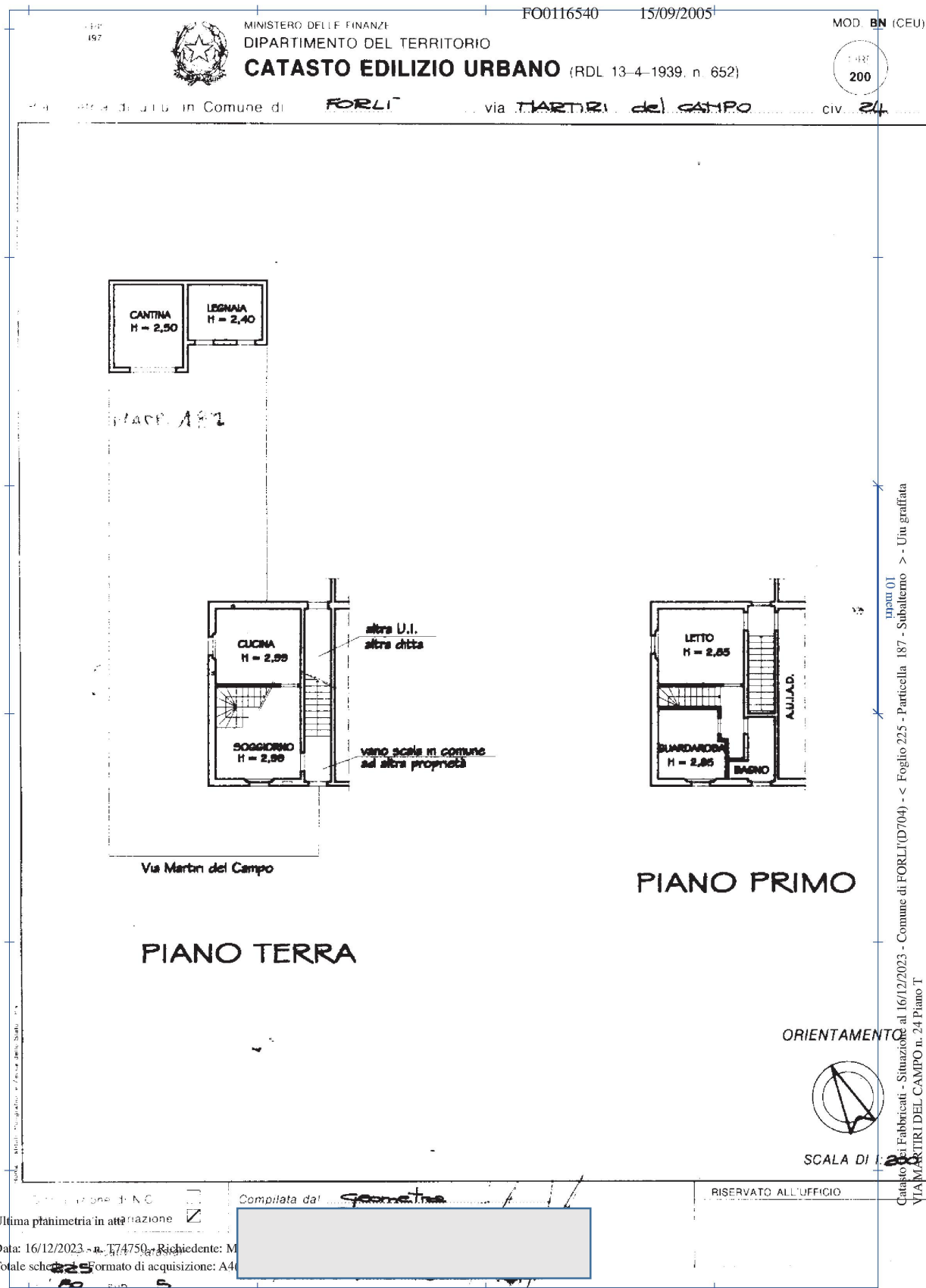
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2023** - Registro Particolare ---- Registro Generale ---- - Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio ----- del 03/11/2023 - ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di -----
----- e contro ----- (debitori
eseguiti, entrambi deceduti) gravante l'intera piena proprietà sui beni.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 02/09/2024** - Registro Particolare ---- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale ---
----- Repertorio ----- del 30/09/2004 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante
da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma
complessiva di € 300.000,00 (capitale € 150.000,00) della durata di 20 anni – Tasso interesse annuo
3,945% - Importi variabili - a favore di -----
----- e contro -----
----- (debitori eseguiti, entrambi deceduti) gravante l'intera piena proprietà sui
beni pignorati **(All.26)**.

05) Planimetria catastale attuale - Fg. 225 P.IIa 80 Sub. 5 graffata alla P.IIa 187

Si riporta l'attuale planimetria del Catasto Fabbricati di Forlì, relativa ai beni pignorati **(All.27)**:

Data: 16/12/2023 - n. T74750 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J



06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

Dalle ispezioni aggiornate al 08/10/2024 compiute telematicamente dalla ctu presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì (ex Conservatoria) non risultano trascritte le dichiarazioni di Successione dei defunti -----
(debitori esegutati, entrambi deceduti) **(All.25).**

A tal proposito la ctu precisa che:

----- nato a ----- il -----
----- – **è deceduto** a ----- il 06/12/2018 **(All.28).**

----- nata a ----- il -----
----- – **è deceduta** a ----- il 29/11/2020 **(All.29).**

I due certificati anagrafici “Estratti per riassunto dell’atto di morte” di cui sopra sono, stati reperiti dalla ctu presso il Comune di Forlì in data 28/09/2024.

Per entrambi i debitori esegutati, entrambi deceduti, è stata nominata quale Curatore dell’eredità giacente l’Avv. -----; si fa riferimento al Decreto di nomina curatore n. cronol. --
---/2023 del 12/01/2023 R.G. n. ---/2023 per eredità giacente ----- e
Decreto di nomina curatore n. cronol. ---/2023 del 17/01/2023 R.G. n. ---/2023 per eredità
giacente -----, come pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. ---- del 02/05/2023.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL’ESECUTATO, CON INDICAZIONE (se occupato da terzi) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L’IMMOBILE E’OCCUPATO... (es., contratti di locazione, contatti di comodato, ..)

Facendo riferimento alla risposta ricevuta dall’Agenzia delle Entrate di Forlì con PEC del 29/07/2024 non sono risultati contratti di locazione, di comodato in essere stipulati dai debitori esegutati **(All.30).**

L’immobile pignorato, come verbalizzato dal Custode in occasione del primo accesso del 23/01/2024 **(All.31)** come anche riconfermato in occasione del secondo accesso del 30/07/2004, è risultato disabitato **(All.32).**

08) FORMALITA’, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004, ecc...., che resteranno a carico dell’acquirente.

Dalla consultazione telematica effettuata dalla ctu il 28/09/2024, consentita attraverso il sito del Comune di Forlì, degli strumenti urbanistici vigenti per codesto comune (FC) nel merito del PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE) la ctu riporta quanto in esso indicato riguardo i vincoli in cui ricade il lotto in pignoramento, con riferimento ad ogni particella interessata dai beni (80 e 187):



Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO

Servizio Ambiente e Urbanistica

ELENCO

DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

(MAZ@BA-20240928_06-10-16-80)

Il terreno avente la superficie di **mq. 69** distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali:
225 - 80

nello **Strumento Urbanistico vigente** risulta avere la seguente **destinazione urbanistica** :

- **Sottozona A4.2 - Nuclei storici esterni alla Città' - Tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica - art.29_35 delle norme di RUE;**
- **Sottozona B1.5 - Zone residenziali della città' contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città' compatta - art.38 delle norme di RUE;**
- **Sottozona A4 - Nuclei storici esterni alla città' - art.29_31 delle norme di RUE**

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti **vincoli** e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico comunale:

- **(VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;**
- **(VA) Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (Zona D) - art. 45 delle norme di PSC;**
- **(VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;**
- **(VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;**
- **(ST) Nuclei storici esterni alla città' - art. 7 delle norme di PSC;**
- **(VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;**
- **Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;**
- **(ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;**
- **(VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;**
- **Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;**
- **(VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;**
- **27 RONCO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;**
- **Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;**
- **Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;**
- **Sezione di censimento n. 820 - art. ISTAT delle norme di EXT;**
- **Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;**
- **M4D - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT**

! ATTENZIONE !

Previsioni insediative del POC (ambiti soggetti a PUA/Progetto unitario)

Sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017.

Vincoli preordinati a esproprio del POC

Sono decaduti se entro il termine di validità quinquennale non è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera, ovvero non è stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità secondo la legislazione vigente.

Mappa:





Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO

Servizio Ambiente e Urbanistica

ELENCO DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

(MAZ@BA-20240928_06-08-22-187)

Il terreno avente la superficie di **mq. 139** distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali:
225 - 187

nello **Strumento Urbanistico vigente** risulta avere la seguente **destinazione urbanistica** :

- **Sottozona A4.2 - Nuclei storici esterni alla Città' - Tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica - art.29_35 delle norme di RUE;**
- **Sottozona B1.5 - Zone residenziali della città' contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città' compatta - art.38 delle norme di RUE;**
- **Sottozona A4 - Nuclei storici esterni alla città' - art.29_31 delle norme di RUE**

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti **vincoli** e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico comunale:

- **(VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;**
- **(VA) Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (Zona D) - art. 45 delle norme di PSC;**
- **(VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;**
- **(VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;**
- **(ST) Nuclei storici esterni alla città' - art. 7 delle norme di PSC;**
- **(VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;**
- **Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;**
- **(ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;**
- **(VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;**
- **Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;**
- **(VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;**
- **27 RONCO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;**
- **Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;**
- **Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;**
- **Sezione di censimento n. 820 - art. ISTAT delle norme di EXT;**
- **Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;**
- **M4D - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT**

! ATTENZIONE !

Previsioni insediative del POC (ambiti soggetti a PUA/Progetto unitario)

Sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017.

Vincoli preordinati a esproprio del POC

Sono decaduti se entro il termine di validità quinquennale non è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera, ovvero non è stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità secondo la legislazione vigente.

Mappa:



Foglio 225 Particella 134*

(*) NOTA AL GIUDICE

La ctu evidenzia che, seppure la part.lla 134 del foglio 225 non sia pignorata, avendo però dato conto di quanto motivato e già spiegato in perizia, visto quindi che l'intera consistenza dei servizi sul retro è compresa nel pignoramento in quanto essi sono rappresentati nella planimetria del catasto fabbricati, si ritiene opportuno riportare in risposta al presente quesito, anche i vincoli di questa particella, rimandando alle facoltà del Giudice ogni sua più opportuna e successiva considerazione.



Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO

Servizio Ambiente e Urbanistica

ELENCO DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

(MAZ@BA-20240928_06-11-49-134)

Il terreno avente la superficie di **mq. 18** distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali:

225 - 134

nello **Strumento Urbanistico vigente** risulta avere la seguente **destinazione urbanistica** :

- **Sottozona B1.5 - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città compatta - art.38 delle norme di RUE**

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti **vincoli** e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico comunale:

- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (Zona D) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- 27 RONCO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 820 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M4D - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT

! ATTENZIONE !

Previsioni insediative del POC (ambiti soggetti a PUA/Progetto unitario)

Sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017.

Vincoli preordinati a esproprio del POC

Sono decaduti se entro il termine di validità quinquennale non è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera, ovvero non è stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità secondo la legislazione vigente.

Mappa:



09) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Per la tipologia dei beni che sono compresi nell'immobile plurifamiliare ad uso civile abitazione costituito da sole 3 unità abitative (stando alle risultanze catastali effettuate) non risultano esservi vincoli di tipo condominiale, a parte quanto indicato espressamente nel rogito di acquisto da parte dei debitori, ovvero che è compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, come per legge, per destinazione e per titoli.

10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, ecc...

Dando conto che l'immobile in cui insistono i beni pignorati non appare formalmente costituito come condominio, non si prevedono spese in tal senso; la ctu precisa che nell'ingresso comune e nella scala comune, è presente l'impianto elettrico per il quale i costi saranno coerentemente da ripartire fra i comproprietari in base alle quote di spettanza.

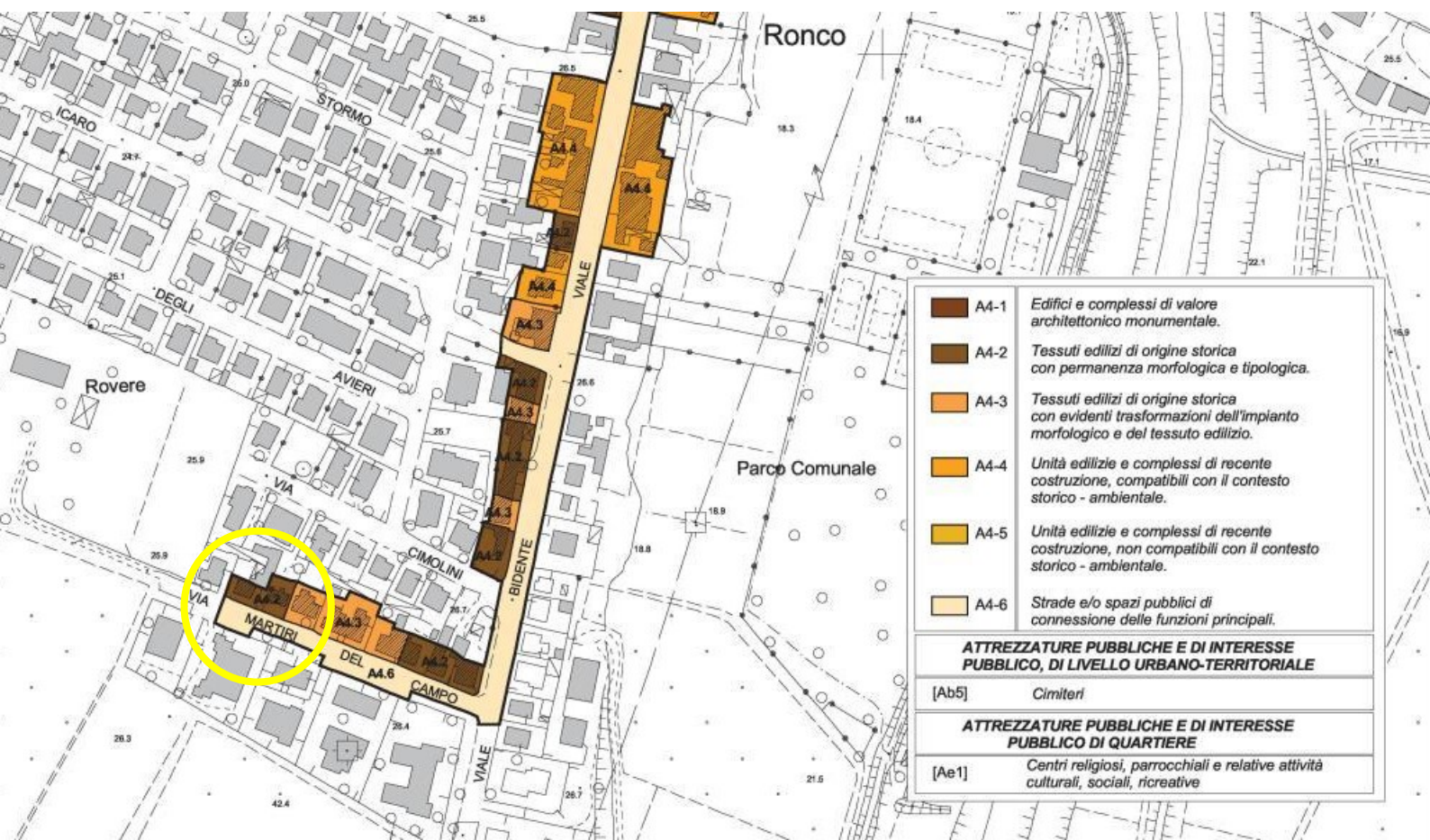
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.

Consultando gli strumenti urbanistici disponibili sul sito del Comune di Forlì, sia cartografici sia attraverso anche la consultazione on-line offerta tramite il servizio Metropolis, nel RUE vigente di Forlì (FC) (Regolamento Urbanistico Edilizio) si rileva che il lotto unico pignorato ricade nel territorio urbanizzato – precisamente

- In parte sottozona classificata B1.5 "Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità" (Rif. cartografico Tavola di RUE P-28) (estratto sotto) e normato Art.38 NTA RUE:



- In parte sottozona classificata A4.2 "Tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica" (con rimando specifico cartografico Tavola di RUE NS-2 – Rif. 9 Ronco P-28-29) (estratto sotto) e normato Art.29.35 NTA RUE:



12) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

Come richiesto dal Giudice la ctu resta a disposizione per richiedere eventualmente il certificato di destinazione urbanistica da fornire al Professionista delegato alla vendita.

13) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA', CONDONABILITA', ecc..

13.1) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

In data 02/07/2024, avendo richiesto formalmente al Comune di Forlì la Ricerca dei titoli autorizzativi (fornendo i dati ed elementi preliminarmente reperiti) per effettuare il necessario accesso agli atti delle pratiche di interesse per i beni pignorati, come depositate presso l'Archivio del medesimo comune, la ctu ha ricevuto riscontro pec dell'esito scaturito dalla ricerca condotta dal personale preposto, pervenuto il 01/10/2024 - segue sotto esito ricerche: (All.33)



Comune di Forlì
AREA SERVIZI ALLE IMPRESE E AL TERRITORIO
Servizio Edilizia e Sviluppo Economico

Fascicolo 06.03/000039/2024

Geom. Barbara Mazzoni
barbara.mazzoni@geopec.it

Oggetto: Richiesta di precedenti edilizi del 02/07/2024 ore 16.54.14 – COMUNICAZIONE

Con riferimento alla richiesta in oggetto, relativa a "nel 1939 [redacted]; dal 1953 al 1984 [redacted] dal 1984 al 1987 [redacted]; dal 1987 al 1999 [redacted]; dal 1999 al 2004 [redacted]; dal 2004 ad oggi [redacted] (attuali pignorati), Via Martiri del Campo n. 24 - epoca presunta di costruzione ante 1967: nel bustone catastale il suo primo censimento risale al 1939 - *note: nel rogito del 2004 leggo: ante 1967; DIA Ristrutturazione p.g. n. 50897/1999 del 01/12/99; DIA p.g. n. 37245/2000 del 03/08/2000; Fine Lavori del 19/01/2001; verificare se presente autorizzazione sismica relativa alla DIA del 99"*, è stata effettuata ricerca post 1990 per nominativi e per indirizzo, con il seguente esito.

Nei vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e nei sistemi informatici di questo Comune sono presenti i seguenti titoli depositati presso:

- l'Archivio di Stato di Forlì in Via dei Gerolimini n. 6, la cui visione è possibile solo presso il medesimo Ente (titoli edilizi chiusi entro il 1958):
 - ✓ [redacted]
 - licenza n. 3833 del 21/09/1934, prot. gen. n. 11826/34;
 - licenza n. 3871 del 08/10/1934, prot. gen. n. 12204/34;
 - licenza n. 6136 del 14/11/1938, prot. gen. n. 12840/38;
 - licenza n. 11796 del 28/03/1951, prot. gen. n. 4083/51;
 - licenza n. 12241 del 14/07/1951, prot. gen. n. 10088/51;
 - licenza n. 14124 del 11/02/1953, prot. gen. n. 3729/53;

a) l'Archivio Generale:

- prot. gen. n. 50897 del 01/12/1999: comunicazione-relazione opere (lett. "a") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall'art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per il fabbricato situato in Via Martiri del Campo n. 24 uso abitazione restauro e risanamento conservativo –

- prot. gen. n. 37245 del 03/08/2000: comunicazione-relazione opere (lett. "a") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall'art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per il fabbricato situato in Via Martiri del Campo n. 24 restauro risanamento conservativo uso abitazione -

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.

Ai fini della ricerca, si segnala che sono presenti ulteriori titoli edilizi relativi a Via Martiri del Campo n. 24, ma intestati ad altri nominativi.

Distinti saluti.

Forlì, data della firma digitale

IL DIRIGENTE

Arch. Massimo Visani

documento sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

Servizio Edilizia e Sviluppo Economico - P.zza Saffi, n.8 - 47121 FORLÌ (FC) - tel. 0543 712111 - PEC sue@pec.comune.forli.fc.it

Informazioni di natura tecnica si possono richiedere previo appuntamento on-line nel sito comunale <http://edilizia.comune.forli.fc.it/>

nei seguenti orari di ricevimento: Lunedì dalle 09.00 alle 13.30 - Giovedì dalle 10.30 alle 13.00

Informazioni di natura amministrativa si possono richiedere senza prenotazione nei seguenti orari di ricevimento:

Lunedì dalle 09.00 alle 13.30 - Giovedì dalle 10.30 alle 13.00

Informazioni telefoniche si possono richiedere nei seguenti orari: Martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle 09.00 alle 10.30

COMUNE DI FORLÌ

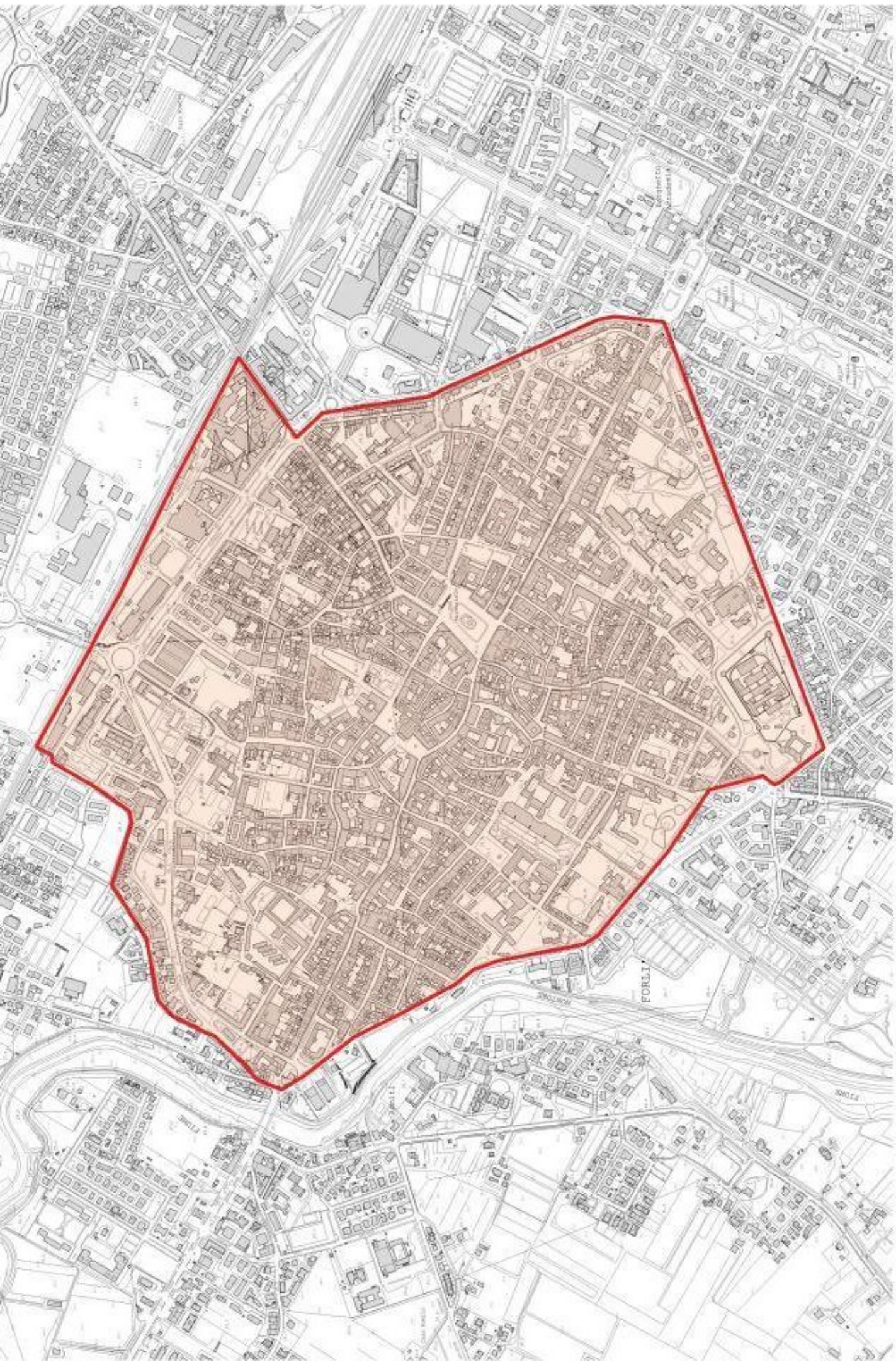
U

Copia analogica, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., del documento informatico sottoscritto digitalmente

Protocollo N.0119662/2024 del 01/10/2024

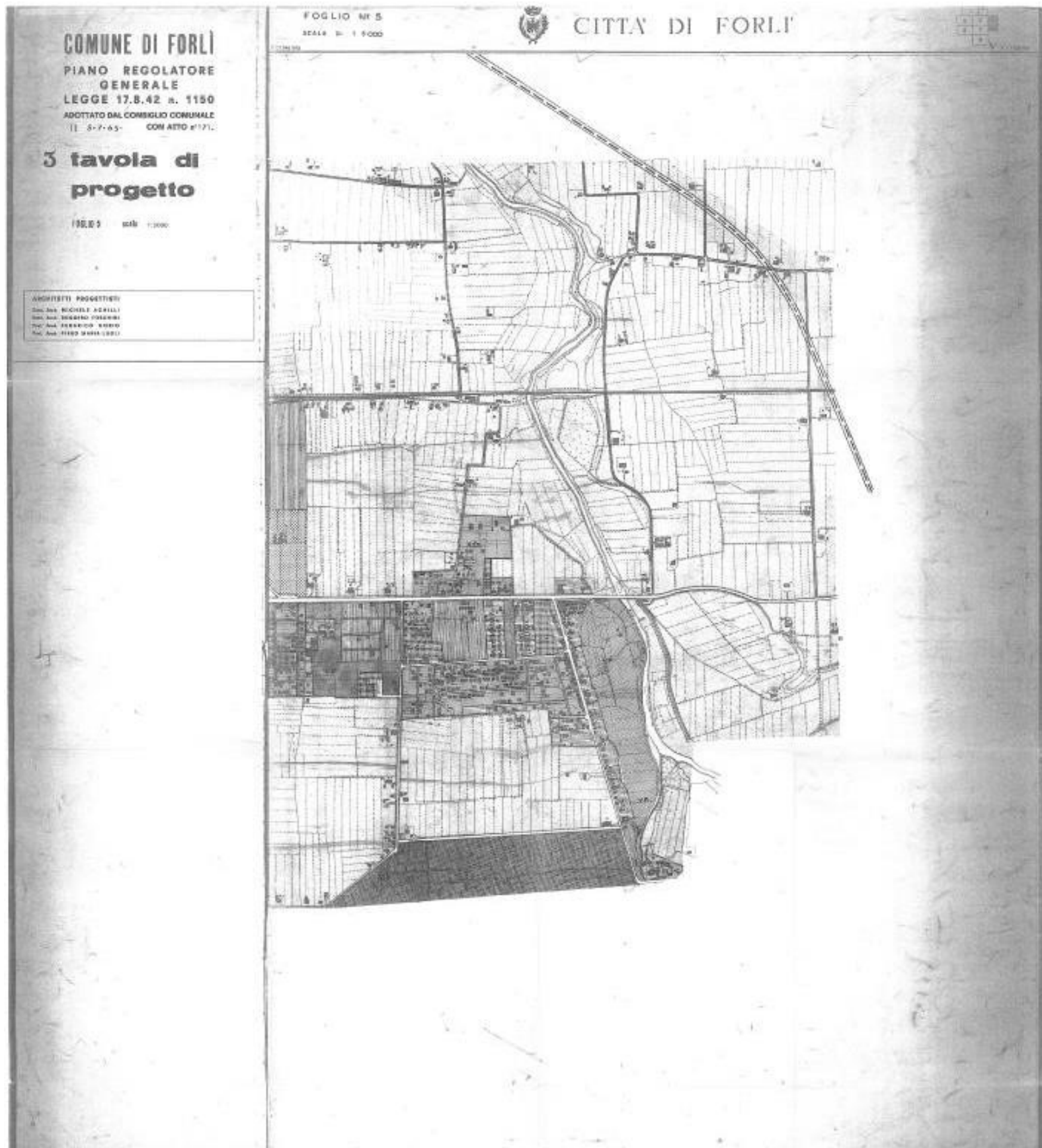
Firmatario: MASSIMO VISANI

La ctu dà conto al Giudice che, come scrive il Comune stesso nell'esito di cui sopra, tutte le pratiche edilizie rinvenute e antecedenti il 1958 risultano depositate presso l'Archivio di Stato di Forlì, ma per quanto riguarda tutte le pratiche edilizie rinvenute e successive al 1958, essendo state depositate presso l'Archivio Generale, edificio reso inagibile dagli eventi alluvionali del maggio 2023, sono al momento, atti indisponibili/irreperibili. Per quanto riguarda le 5 pratiche ante 1958, di possibile interesse per i beni pignorati, la ctu ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Archivio di Stato di Forlì; accesso avvenuto in data 09/10/2024, ma dal quale non è emersa nessuna pratica riconducibile all'immobile oggetto di perizia, ovvero le 5 pratiche riguardano altri immobili, estranei a questi beni **(All.40,41,42,43,44)**. Per quanto riguarda invece le 2 pratiche edilizie rispettivamente dell'anno 1999 e 2000, aventi entrambe ad oggetto opere di "Restauro e risanamento conservativo" citate anche nell'atto di acquisto dei beni da parte dei due debitori esecutati, defunti e che riguardano i beni pignorati, la ctu riferisce che nella circostanza attuale per la quale non è possibile prendere visione di quello che è lo stato autorizzato di questi beni (assenza degli elaborati grafici depositati al Comune in sede di queste due pratiche) si deve procedere considerando come riferimento valido, l'attuale rappresentazione grafica nella planimetria del Catasto Fabbricati, che risulta dichiarata in data 13/09/2000 con la causale riportata in visura: "Diversa distribuzione ristrutturazione", poi variata in data 15/09/2005 con la causale riportata in visura: "Variazione per Modifica-Identificativo-Allineamento Mappe", in quanto si può ritenere che tali denunce di variazione, seguissero lo scopo del dovuto aggiornamento catastale dei beni dopo i lavori edili del 1999/2000; la variazione d'ufficio del 2005, aveva lo scopo di "graffare" le P.lle 80 sub.5 e 187, a formare unica unità immobiliare con corte e proservizi esclusivi; si precisa che nell'atto di acquisto citato, risulta che fu dichiarata la fine lavori al Comune di Forlì in data 19/01/2001; dall'esito delle ricerche a cura del Comune non si rileva però il rilascio dell'agibilità/abitabilità da parte di codesta amministrazione, successiva ai lavori; in tal caso, stando all'epoca del 1999/2000 si può supporre che il direttore dei lavori nominato per il cantiere di allora, avesse dichiarato la fine dei lavori e la loro conformità ai progetti, in luogo dell'agibilità post lavori, senza che il Comune abbia effettuato alcun controllo diretto di verifica sul posto. Oltre a considerare la Planimetria catastale attuale come riferimento di quello che può ragionevolmente intendersi lo stato finale post lavori 1999/2000, è necessario anche verificare l'epoca a cui risale la costruzione per poterla ritenere legittima dalla sua nascita. Per quest'ultimo punto la ctu conferma che, seppure non sia rinvenuto il titolo autorizzativo per la costruzione alla sua origine (si fa riferimento agli accertamenti condotti presso l'Archivio di Stato) dando atto però che tutti i beni nella loro consistenza (sia la porzione di abitazione pignorata, ma anche i servizi pignorati e compresi), risultando accertato che fossero già esistenti alla data del 21/12/1939 (loro dichiarazione risalente al primo catasto d'impianto) si considerano compresi in una costruzione legittima. Si precisa infatti che nel 1939 fu dichiarata l'intera palazzina abitativa con servizi, compreso tutti i beni di interesse per il procedimento esecutivo. Si precisa altresì che il PRG del 1931 (Piano Regolatore Generale) di Forlì perimetrava il territorio urbanizzato limitatamente a poco oltre il centro città, quindi i beni pignorati erano fuori da tale area sottoposta alle norme di PRG. Si riporta sotto la cartografia consultabile e reperibile sul sito del Comune:



PERIMETRO PRG 1931

Si precisa altresì che il successivo PRG del 1965 (Piano Regolatore Generale) di Forlì perimetrava il territorio urbanizzato estendendolo territorialmente rispetto al 1931 e in questo strumento urbanistico i beni pignorati erano compresi al suo interno. Si riporta sotto la cartografia consultabile e reperibile sul sito del Comune:



Dovendo rispondere al quesito sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni, la ctu premette che, stando all'attuale impossibilità di vedere i disegni autorizzativi del 1999/2000 causa Archivio alluvionato, ma dando conto della legittimità relativa alla costruzione ante 1939, ma anche delle pratiche edilizie 1999/2000 risultate archiviate dal Comune alle quali segue aggiornamento catastale del 2000, la ctu conferma che i beni pignorati risultano essere stati oggetto di modifiche ed opere di risanamento conservativo in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi **(All.33)**:

- **P.G. n. 50897 del 01/12/1999**: comunicazione-relazione opere (lett. "a") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall'art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per il fabbricato situato in Via Martiri del Campo n. 24 uso abitazione **restauro e risanamento conservativo** – intestata a -----;

- **P.G. n. 37245 del 03/08/2000**: comunicazione-relazione opere (lett. "a") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall'art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per il fabbricato situato in Via Martiri del Campo n. 24 **restauro risanamento conservativo** uso abitazione – intestata a -----.

- **Ultima Denuncia Catastale di Variazione del 13/09/2000** Pratica n. 172552 in atti dal 13/09/2000 DIV.DISTR.RISTRUT. MOD58 N.79921 (n. 5459.1/2000) **(All.04 + All.27)**.

13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

Dai rilievi effettuati con misurazioni interne dei locali ove possibile, eseguiti personalmente dalla ctu sul posto in data 23/01/2024 con ulteriore verifica di alcune di esse in data 30/07/2024 (entrambe alla presenza del Custode nominato che ha consentito gli accessi) la ctu ha riscontrato la presenza di difformità edilizie rispetto all'ultima planimetria depositata al Catasto Fabbricati nel 2000, che come già scritto, ad oggi può ritenersi riconducibile allo stato finale dei beni, dichiarato a seguito dei lavori di risanamento conservativo del 1999/2000, in virtù delle pratiche edilizie che sono risultate.

Dovendo fare riferimento alle attuali normative edilizie e urbanistiche, recentemente modificate per alcune parti dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (cosiddetto Decreto Salvacasa) la ctu, per poter rispondere al quesito, ovvero per poter individuare il contesto compreso la valutazione dello stesso, ha proceduto quindi con il confronto fra il proprio rilievo dello stato di fatto e l'ultima planimetria del Catasto fabbricati del 2000.

Materialmente si è reso necessario, a cura della ctu, restituire graficamente, digitalmente, il lavoro svolto sul posto dato dalle misure effettuate, disegnando il loro stato attuale e di fatto poi disegnando anche il loro stato "autorizzato" inteso e di cui alla planimetria catastale del 2000.

Attraverso la sovrapposizione grafica dei due stati come sopra si vengono a definire quelle che sostanzialmente risultano le principali difformità da prendere in considerazione ai fini della verifica

richiesta; la ctu evidenzia che questo lavoro e quindi le tavole grafiche che ne sono scaturite (riportate e integrate alla pagine successive) sono da intendersi esclusivamente di supporto e ausilio al proprio operato finalizzato alla verifica sulla regolarità edilizia e a rendere più chiaro e comprensibile quanto verrà di seguito esposto.

Gli schemi grafici della ctu non hanno alcuna valenza e/o rilevanza per altri usi diversi da quanto detto sopra, rappresentando esclusivamente uno strumento della ctu che si integra in perizia per utilità di comprensione di questo capitolo.

In sostanza questi grafici definiti dalla ctu *“Bozze grafiche per verifica conformità edilizia”* non sostituiscono la documentazione che fu depositata presso le Amministrazioni, ora indisponibile (Comune) e catasto, ma indubbiamente neppure ne rappresentano già una regolarizzazione perché questa prevede la presentazione della dovuta pratica in sanatoria nei modi e termini previsti.

La ctu riferisce, nel merito, che viste le difformità esistenti nei beni pignorati, ricadendo questi nel Comune di Forlì e quindi in totale assenza dei documenti che dimostrerebbero il loro esatto stato autorizzato/legittimato (lavori del 1999/2000) si rende maggiormente complicata la valutazione precisa nel dettaglio di quello che fu il livello di intervento effettuato; meglio si chiarisce precisando che non è oggettivamente possibile risalire puntualmente e con certezza alle opere che furono previste nei progetti del '99/2000, anche eventualmente in ambito di autorizzazione sismica.

Segue la descrizione delle opere difformi fra stato di fatto e catasto 2000:

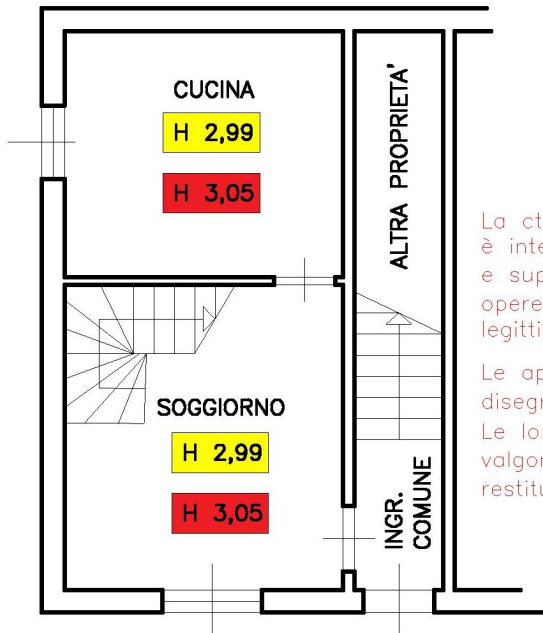
ABITAZIONE

Sintesi delle principali difformità:

- Diverse altezze interne utili cucina e soggiorno piano terra: da ml. 2,99 a ml. 3,05;
- Diverse altezze interne utili di letto, guardaroba e disimpegno al piano primo: Letto da ml. 2,85 a ml. 3,00; parte del Guardaroba da ml. 2,85 a ml. 2,48; Disimpegno da ml. 2,85 a ml. 2,48.
- Tamponamento/chiusura di porta interna al primo piano verso la scala comune;
- Demolizione di porzione di tramezzo interno da cm.10 fra guardaroba e scala interna all'abitazione;
- Realizzazione di rampa di scala interna, allineata con quella sottostante, per collegamento del primo piano con il secondo piano (sottotetto);
- Realizzazione di solaio orizzontale con struttura in legno, in corrispondenza e soprastante a gran parte del locale guardaroba e a tutto il disimpegno del primo piano;
- Realizzata comoda e agevole accessibilità al sottotetto che nel catasto 2000 non si rappresenta e non si documenta, ma neppure in quello del 1987 e del 1939/1940;
- Assenza di parapetto nella scala fra piano terra e primo;

Seguono sotto bozze grafiche di supporto solo schematico.

SCHEMA GRAFICO ATTUALE PIANO TERRA
 COMPARAZIONE RILIEVO CTU CON CATASTO FABBRICATI 2000

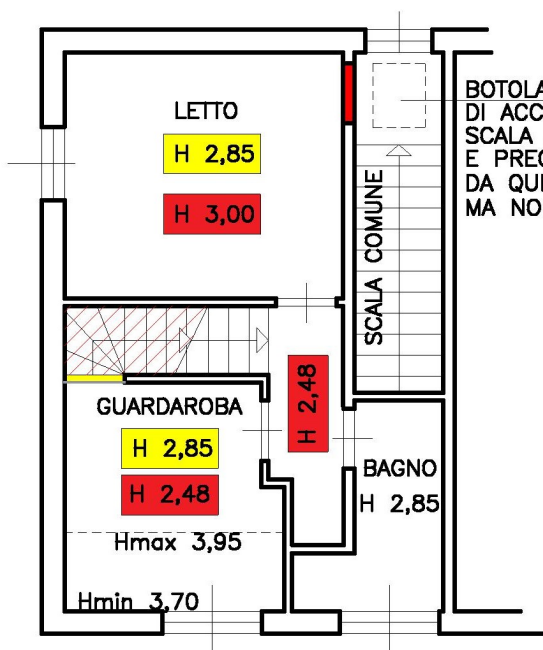


La ctu EVIDENZIA che questo schema grafico è inteso puramente indicativo per documentare e supportare graficamente la descrizione delle opere da considerare difformi rispetto lo stato legittimo, o eventuali TOLLERANZE, e/o tipo errori grafici.

Le aperture (porte e finestre) vengono solo disegnate con ausilio delle foto scattate sul posto. Le loro dimensioni e soprattutto posizioni valgono solo ed esclusivamente per restituire la presenza attuale.

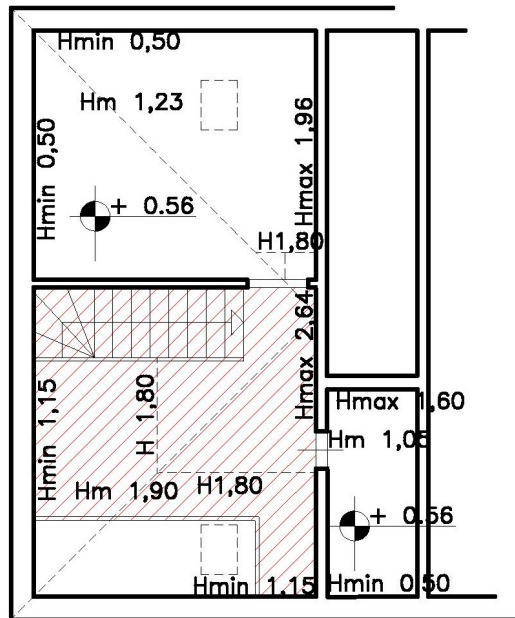
-  LE COLORAZIONI GIALLE EVIDENZIANO LE ALTEZZE CATASTO FABBR. 2000 e DEMOLIZIONE MURARIA al 1° piano
-  LA COLORAZIONE ROSSA EVIDENZIA LE ALTEZZE ATTUALI RILEVATE + PORTA TAMPONATA al 1° piano
-  LA COLORAZIONE RIGA ROSSA EVIDENZIA LA SCALA DIFFORME DAL CATASTO 2000

SCHEMA GRAFICO ATTUALE PIANO PRIMO
 COMPARAZIONE RILIEVO E CATASTO FABBRICATI 2000



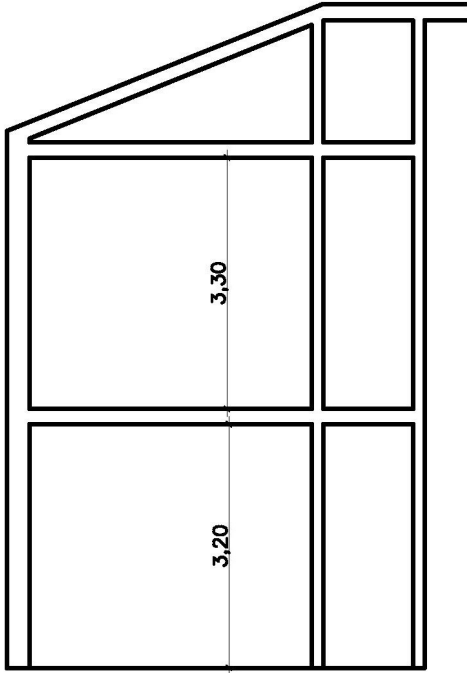
BOTOLA CON SCALA RETRATTILE DI ACCESSO AL SOTTOTETTO DALLA SCALA COMUNE (LE SUE DIMENSIONI E PRECISA POSIZIONE SONO INDICATIVE) DA QUI SI ACCEDI ALLA RESTATE PARTE MA NON A QUELLA IN USO ESCLUSIVO

SCHEMA GRAFICO ATTUALE PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)
SCHEMA DEL RILIEVO SUL POSTO

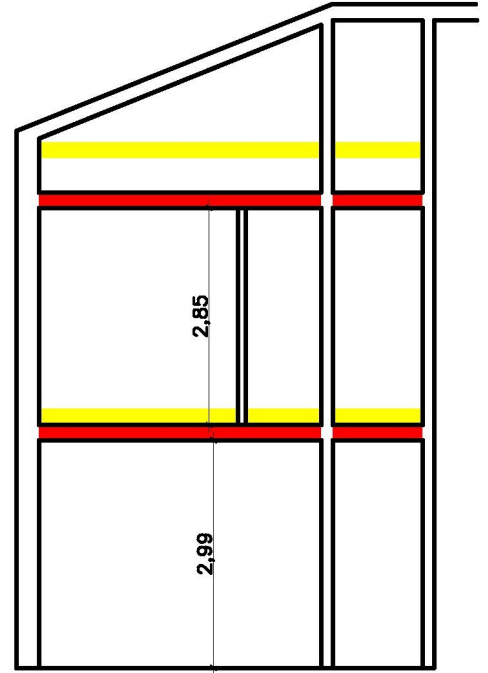


 LA COLORAZIONE RIGA ROSSA EVIDENZIA IL NUOVO SOLAIO IN LEGNO DIFFORME DAL CATASTO 2000
IN QUESTO CASO L'ALTEZZA DEL GUARDAROBA ERA 2,85 RISPETTO 2,48 E NON POTRA' ESSERE TOLLERANZA

QUESTE SEZIONI SONO VALIDE UNICAMENTE COME SCHEMI E NON ALTRO
gli spessori dei solai sono esclusivamente indicativi e schematici

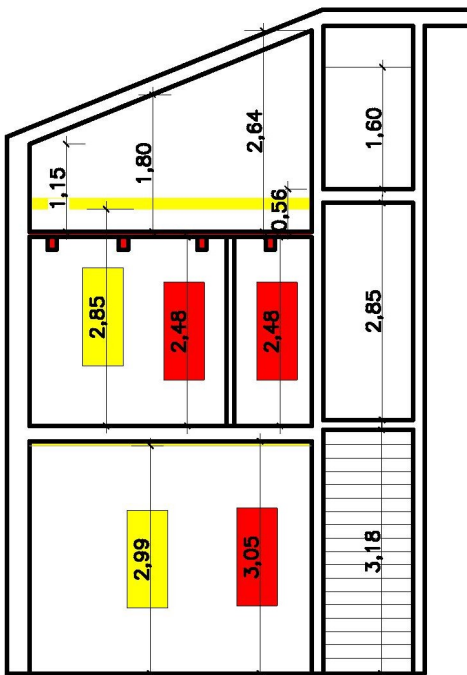


ALTEZZE 1939-1940 CATASTO DI PRIMO IMPIANTO

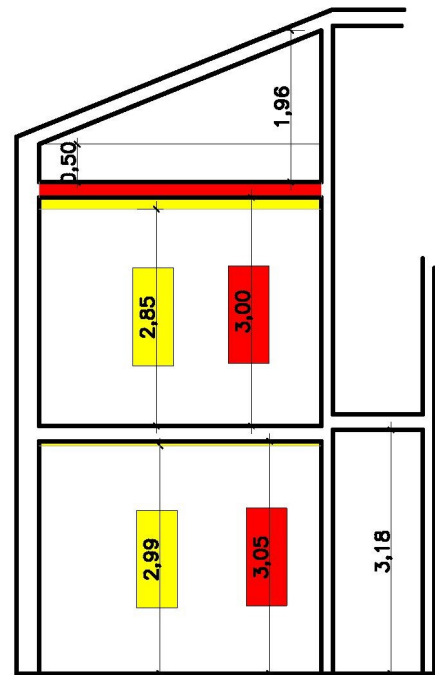


SCHEMA DI SEZIONE
COMPARAZIONE SCHEMATICA ALTEZZE FRA 1939 E 2000

QUESTE SEZIONI SONO VALIDE UNICAMENTE COME SCHEMI E NON ALTRO
gli spessori dei solai sono esclusivamente indicativi e schematici

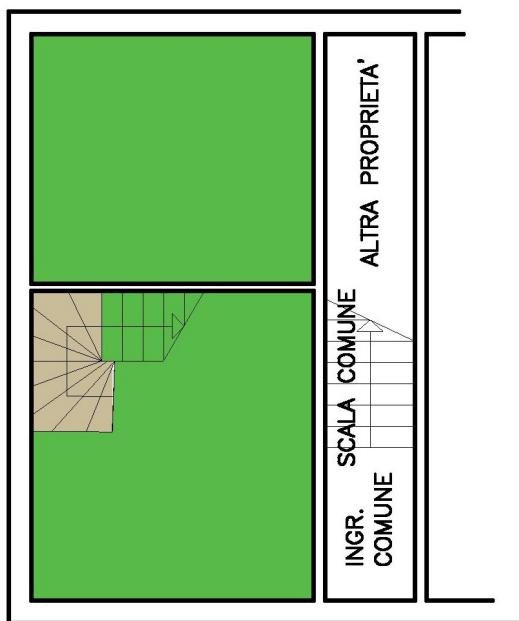


SCHEMA DI SEZIONE NEL VANO GUARDAROPA
CON VISTA SCHEMATICA DEL SOLAIO IN LEGNO

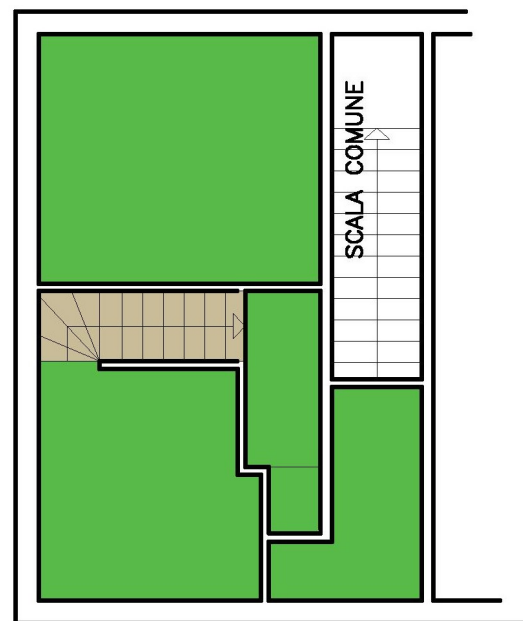


SCHEMA DI SEZIONE NEL VANO LETTO

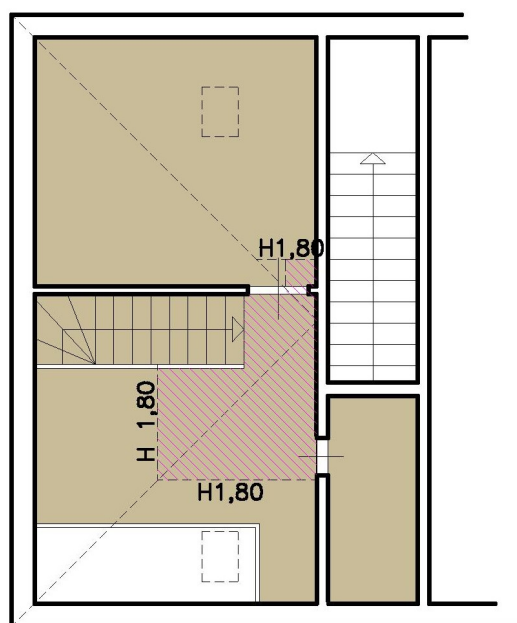
COMPARAZIONE ALTEZZE SOLAI FRA CATASTO 2000 E RILIEVI CTU






PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO
(SOTTOTETTO ACCESSIBILE)

-  LE COLORAZIONI VERDI EVIDENZIANO LE SUPERFICI UTILI S_u
-  LE COLORAZIONI SABBIA EVIDENZIANO LE SUPERFICI ACCESSORIE S_a
-  LE SUPERFICI RIGA MAGENTA EVIDENZANO LE PORZIONI DI S_a con $H > ML.1,80$

NOTA AL GIUDICE (SOTTOTETTO)

La ctu pone l'attenzione sul fatto documentato che in nessuna delle planimetrie catastali che hanno riguardato e rappresentato i beni pignorati, a partire dal loro primo impianto del 1939/1940 fino all'ultima depositata nel 2000, il piano secondo (sottotetto) è mai stato disegnato.

La ctu informa che, soprattutto nelle vecchie planimetrie, spesso non veniva rappresentato il sottotetto anche eventualmente motivato dal fatto che se le altezze di tale piano non sono superiori a ml. 1,50 non è rilevante la loro superficie ai fini catastali e quindi non incidente sulla consistenza e rendite catastali. Questo fatto grafico non è comunque sufficiente a determinare che il sottotetto non esistesse fin dalla costruzione dell'immobile, in quanto in questo caso specifico, già nelle planimetrie del 1939/1940 è indicata l'altezza dei vani posti al primo piano facendo quantomeno supporre la presenza di soffitti e dunque di spazi soprastanti prima delle falde di copertura. Per quanto detto la ctu non può escludere che un accesso diretto fra i vani pignorati del primo piano e la porzione di sottotetto interessata, perfettamente coincidente in verticale con i livelli sottostanti pignorati, fosse preesistente quantomeno sotto forma di piccolo passaggio per uso ispezionabile. La ctu descrive al GIUDICE che allo stato di fatto, nell'immobile condominiale in cui sono inseriti i beni pignorati, è presente una botola a soffitto situata nel pianerottolo di arrivo della scala comune; questa botola con scala retrattile ha consentito alla ctu di accedervi per visionare lo stato dei luoghi. Dal controllo effettuato si precisa che la botola accede ad un piano di solaio calpestabile, racchiuso ai lati dalle murature che delimitano anche la scala comune sottostante e allineata. Da questo spazio si osserva il lato di muratura in confine con l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, alla quota del sottotetto, e non si vedono segni di varchi preesistenti che mettessero in comunicazione queste porzioni di sottotetto; quanto meno stando alla limitata possibilità di visione considerando la presenza di cose accatastate in adiacenze alla parete. Dal medesimo spazio si osserva il lato di muratura opposto, in confine con l'altra porzione abitativa (non oggetto di pignoramento) alla quota del sottotetto, che è più alta, rispetto lo "sbarco" con botola, di circa 60 cm. stimati, ma comunque rende comunicante e accessibile tale zona di sottotetto, soprastante la porzione abitativa non oggetto di pignoramento.

Da questa situazione la ctu ritiene di avere verificato che allo stato attuale, tutto il sottotetto soprastante la porzione abitativa oggetto di pignoramento, nella pratica è in esclusivo uso e accessibilità della porzione abitativa pignorata.

Le altre porzioni di sottotetto controllate sono comunicanti fra loro, seppure a quote diverse; esse risultano accessibili esclusivamente da parti comuni (botola a soffitto nella scala comune) e non hanno altri accessi comunicanti con le porzioni abitative sottostanti, non oggetto di pignoramento; nel sottotetto accessibile solo da parti comuni è presente un piccolo lucernaio che accede al tetto.

Dando atto dello stato dei luoghi attuale, sussiste la condizione oggettiva per cui la porzione di sottotetto in uso esclusivo, allineata verticalmente e pertinenziale ai beni pignorati, non avrebbe possibilità di accesso dalle parti comuni per assenza di aperture/varchi di comunicazione.

Per quanto esposto nel merito della porzione di sottotetto in uso esclusivo e considerato in perizia, stando ai fatti, pertinenziale e compreso nei beni pignorati, la ctu rimette alle facoltà del GIUDICE ogni sua più opportuna considerazione e valutazione.

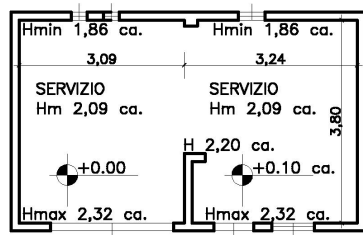
Foto porzioni sottotetto con accesso solo da parti comuni con presenza di piccolo lucernaio per accedere al tetto



PROSERVIZI

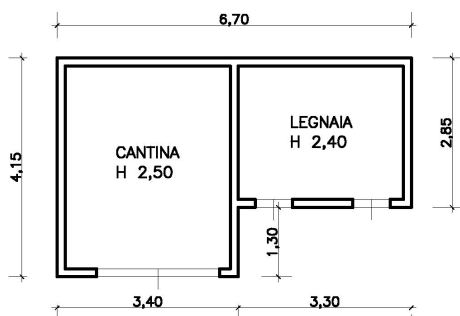
Sintesi delle principali difformità:

- Ampliamento della sagoma geometrica rispetto lo stato legittimo e catasto 2000;
- Demolizione murature: facciata legnaia e partizione interna fra legnaia e cantina;
- Realizzazione nuove murature esterne per creare l'ampliamento;
- Presenza di bucatore tipo finestre nella muratura sul retro;
- Installazione impropria di doccia nel locale legnaia.

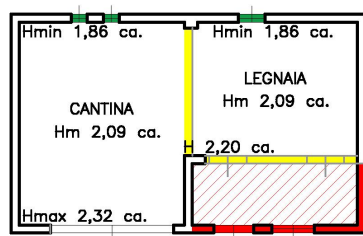


SCHEMA GRAFICO STATO ATTUALE PROSERVIZI

La ctu EVIDENZIA che questo schema grafico è inteso puramente indicativo per le quote interne per quel che è stato possibile rilevare. Le aperture (porte e finestre) non sono state misurate, bensì solo disegnate con ausilio delle foto scattate sul posto. Le loro dimensioni e posizioni valgono solo ed esclusivamente per restituirne la presenza attuale.



SCHEMA GRAFICO PROSERVIZI come da CATASTO
 CON MISURE DELLA SAGOMA CALCOLATE utilizzando le QUOTE INDICATE NEL
 TIPO MAPPALE del 1987 depositato al CATASTO TERRENI
 Le altezze, ERRATE, sono copiate dal CATASTO FABBRICATI ultimo depositato nel 2000



SOVRAPPONIMENTO COMPARATIVA FRA STATO ATTUALE E CATASTO 2000

- LE COLORAZIONI GIALLE EVIDENZIANO LE DEMOLIZIONI MURARIE
- LE COLORAZIONI ROSSE EVIDENZIANO LA PORZIONE DIFFORME IN AUMENTO DA DEMOLIRE RIPRISTINANDO LA CORRETTA SAGOMA LEGGITTIMA

LE COLORAZIONI VERDI EVIDENZIANO LE BUCATURE CHE SI POTREBBERO EVENTUALMENTE RICONDURRE A TOLLERANZE AMMISSIBILI NEL CONTESTO ATTUALE EDILIZIO E URBANISTICO, ACCERTANDO PERÒ L'OSSERVANZA DEL CODICE CIVILE (AFFACCI, VEDUTE, ECC...)
 PER QUANTO RIGUARDA LE ALTEZZE, LA CTU EVIDENZIA CHE QUELLE ATTUALI POSSONO RITENERSI COERENTI CON QUELLE INDICATE NEL 1939 CATASTO QUINDI SI CONFERMA SOSTANZIALMENTE LA CORRISPONDENZA DEI PROSERVIZI CENSITI ATTUALMENTE AL CATASTO FABBRICATI CON QUELLI DEL 1939 LEGITTIMI

14) SANABILITA' OPERE DIFFORMI - COSTI PREVISTI

In risposta al quesito la ctu premette che per l'ordinaria prassi con cui ci si appropria ad una pratica di sanatoria edilizia, per poter stabilire nel concreto il preciso progetto prima di trasmetterlo al Comune, è necessario anzitutto individuare la tipologia delle difformità, ossia entro quale categoria di intervento esse siano comprese; nel caso specifico potendo raggiungere anche la Ristrutturazione edilizia, si dà conto che è prevista la sanabilità edilizia delle opere emerse nell'abitazione (Rif. alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del RUE (NTA) - Art. 29.35 comma 1 – per la sottozona A4-2).

SANABILITA' ABITAZIONE

Tale esito positivo scaturisce dal fatto che, stando alla comparazione come schematizzata ai grafici sopra, con riguardo all'abitazione, si rileva che le opere difformi consistono sostanzialmente anche in demolizione e ricostruzione di parte di solai preesistenti, così da abbassare i livelli di piano e ottenere maggior altezza nel sottotetto; vale a dire che non si configura un vero e proprio ampliamento dell'abitazione nella sua consistenza plano-volumetrica originaria, bensì modifiche solo al suo interno (per la porzione ovviamente pignorata).

In quest'ottica, una Sanatoria edilizia di Ristrutturazione può comprendere le opere difformi.

Si dà conto che alcune differenze di quota dei solai potrebbero eventualmente ricondursi alle tolleranze di cui alla normativa vigente e aggiornata, intesi anche gli errori grafici.

Dovendo fare riferimento al catasto 2000, ragionevolmente conseguente ai lavori effettuati con le pratiche edilizie 1999/2000, ma nel quale non è rappresentato il sottotetto, si persegue il ragionamento per cui il piano sottotetto fosse comunque esistente fin dall'origine della costruzione in quanto già nel 1939/1940 erano indicate le altezze interne delle camere al primo piano e la copertura esistente non appare nuova e modificata, anche osservando ad esempio la tipologia esterna del cornicione fronte strada; quindi si potrà ritenere che il piano di sottotetto preesistente, quantomeno non fosse agevolmente accessibile.

Da questo elemento si determina che con le opere difformi che rendono ora accessibile e comunicante il secondo piano, il sottotetto attuale, a livello edilizio, andrà considerato come aumento di superficie accessoria (Sa); la porzione di superficie accessoria che viene considerata ai fini della sanatoria e quindi anche delle sanzioni di legge, è quella per la sola parte con altezza minima di ml. 1,80.

Il sottotetto per la porzione che si affaccia sul vano guardaroba, è sanabile a livello edilizio in quanto, il guardaroba è un vano di categoria S3 e non di categoria A1 (praticamente è un vano accessorio, ma non un vano principale); grazie a questo presupposto, è consentito l'affaccio diretto e comunicante fra i due ambienti a diversi livelli.

Le altezze sottostanti al solaio in legno, sia nel guardaroba sia nel disimpegno primo piano, pari a ml. 2,48, sono sanabili in quanto entrambi i vani ammettono tali altezze in virtù dei requisiti igienico-sanitari per gli alloggi abitativi; il disimpegno è vano di categoria S2 (Rif. NTA Unione vigenti – Capo 4.5).

I vani al secondo piano possono essere sanati esclusivamente con destinazione d'uso Sottotetto e non altro vista la mancanza dei requisiti previsti con particolare riferimento alle altezze per i vani

abitativi.

La chiusura/tamponamento della porta fra letto e scala comune è sanabile e rappresenta di per sé un'opera di manutenzione straordinaria, quindi potrà rientrare in una sanatoria di ristrutturazione edilizia.

La scala interna di collegamento verticale fra primo e secondo piano, dal punto di vista edilizio potrà rientrare nella ristrutturazione.

In sintesi, dal punto di vista edilizio, le opere sono sanabili con un progetto architettonico, ma questo non basta perché la tipologia delle difformità ricade anche nell'ambito delle strutture (trattandosi di solaio accessibile e praticabile, seppure con destinazione a solo sottotetto); questo significa che la sanatoria dovrà essere anche di tipo sismico.

In questa condizione occorre evidenziare, per opportuna conoscenza in sede di ctu, che già per la sola sanatoria edilizia di cui necessita questa abitazione (se essa fosse sufficiente per regolarizzarne lo stato di fatto attuale) sono necessari maggiori approfondimenti e studi tecnici progettuali, propedeutici alla predisposizione di un vero e proprio progetto puntualmente definito e soprattutto condiviso con i tecnici comunali (approccio procedurale assolutamente ordinario e di prassi) ma che non può essere compreso in questa perizia in quanto nei quesiti non è contemplata la vera e propria progettazione, bensì la verifica riguardo alla sanabilità o meno delle opere; in questo contesto la ctu, seppure abbia ritenuto necessario e doveroso, perseguire un livello di studio, dapprima con i propri disegni e grafici schematici, poi anche attraverso consulenze tecniche presso il Comune per chiarire e accertare la possibilità di sanatoria, non deve procedere alla progettazione vera e propria.

Richiamando inoltre, la necessità contestuale di definire il progetto di sanatoria delle strutture atto ad ottenere l'Autorizzazione sismica in sanatoria, la ctu deve evidenziare che tale tipo di progettazione (in capo esclusivamente ad un tecnico strutturista abilitato) necessita anch'essa di opportuna consulenza e condivisione con i tecnici preposti al rilascio di questo titolo; nella sostanza, stando al tipo di opere difformi (in particolare del solaio orizzontale in legno che avrà seguito una demolizione del piano orizzontale preesistente in edificio di tipologia con struttura portante in muratura) è indispensabile individuare, ai sensi della vigente normativa sismica, in quale tipo di intervento si possa configurare (ad esempio se in ampliamento strutturale o meno) e solo in conseguenza a tale definizione si dovrà sottostare alle disposizioni di legge in materia, che potrebbero eventualmente prevedere lavori da effettuare, fino all'adeguamento sismico dell'immobile.

La ctu fa solo cenno, per completezza di informazioni, alla D.G.R. 1879/2011 del 19/12/2011 (Emilia-Romagna) avente ad oggetto "APPROVAZIONE DELL'ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE, AMPLIAMENTO E DELLE STRUTTURE COMPENETRANTI, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL PARAGRAFO 8.4.1 DELLE NTC - 2008 E DELLA L.R. N. 19 DEL 2008" vigente per il caso in questione.

Facendo riferimento a quanto fin qui esposto per il quesito sulla sanabilità e costi, si conferma la sanabilità delle opere difformi in ambito edilizio, ma per quanto riguarda le implicazioni o ciò che potrebbe comportare, anche con previsione di interventi e lavori per ottenere la sanabilità in

ambito delle strutture nel rispetto della normativa antisismica, non è oggettivamente prevedibile al momento per la ctu.

Non si può escludere, in mancanza di un vero e proprio progetto strutturale definito, che si potranno rendere opportune e/o necessarie anche opere di riduzione della superficie del solaio in legno, se potesse risultare efficace per regolarizzarne una porzione.

COSTI PREVISTI SANATORIA ABITAZIONE

Visto, in questa sede, che sussistano condizioni di incertezza riguardo le implicazioni conseguenti al progetto di sanatoria sismica motivate sopra, la ctu precisa che riguardo i costi necessari per le sanatorie (edilizia e strutturale) non è possibile procedere con una loro computazione analitica, scaturendo questa solo in presenza dei progetti precisi e di dettaglio.

Pertanto la ctu ritiene opportuno per il caso in questione, considerare che vi saranno costi per:

- Parcelle tecniche professionali per progettazione, direzione lavori, aggiornamento catastale propedeutico alle sanatorie e quanto necessario;
- Diritti di segreteria da versare al Comune, Ufficio sismica e Catasto fabbricati;
- Eventuali lavori da effettuare in base a ciò che potrebbe richiedere il progetto per la sanatoria strutturale (opere di miglioramento, opere di adeguamento);
- Sanzioni/Oblazioni da pagare.

Su quest'ultimo punto la ctu evidenzia che, stando all'attuale normativa edilizia anche nel merito delle sanatorie, vige la disposizione per la quale l'entità economica della sanzione da applicare è posta in capo all'Agenzia delle Entrate; la ctu precisa che per il caso in questione, la sanzione massima potrà essere pari ad € 10.328,00 e non superiore (Rif. Testo Unico dell'Edilizia – DPR 380/2001 – aggiornato alla Legge 105/24 di conversione del D.L. 69/2024 - Art. 36-bis punto 5, lettera b).

Per considerare nel contesto esecutivo l'entità economica di questi costi previsti, la ctu applicherà una riduzione percentuale ritenuta congrua e prudentiale al valore di stima nel proseguo della perizia.

SANABILITA' PROSERVIZI

La porzione in ampliamento dei proservizi non risulta sanabile in quanto non vi sono i presupposti per il rispetto delle dovute distanze richieste di legge (dai confini, da altri edifici).

Pertanto riguardo i proservizi la ctu considera la necessità di provvedere al ripristino della loro sagoma geometrica originaria recuperando la loro consistenza legittima.

La ctu precisa che come si documenta nel proprio grafico schematico, le altezze interne indicate per questi locali nella planimetria catastale del 2000 non sono coerenti allo stato di fatto, che è più basso; lo stato di fatto ha altezze allineate e corrispondenti a quelle originarie scritte nel catasto del 1939-1940. Tale dato rappresenta evidentemente un'imperfezione di quota dichiarata erroneamente nel catasto del 2000.

Se le pratiche edilizie del 1999/2000 avessero riguardato anche i proservizi, purtroppo non è dato

sapere per la ctu causa l'impossibilità di visionare i documenti che erano archiviati presso il deposito comunale, alluvionato nel maggio 2023.

Dovendo considerare la loro rappresentazione nel catasto del 2000, corrispondente sostanzialmente anche a quella di primo impianto 1939/1940, ma anche al tipo mappale del 1987, si riscontra che siano presenti difformità consistenti nelle porzioni di murature demolite (vedi colore giallo nel grafico).

Pertanto dal punto di vista edilizio la demolizione della partizione interna è sanabile, ma anche in questo caso, la ctu precisa che è necessaria anche la sanatoria strutturale e pratica sismica; per definire con precisione le implicazioni che ne derivano, la ctu richiama quanto già esposto per l'abitazione, aggiungendo che in questo caso, saranno necessari anche propedeutici saggi e accertamenti sul posto onde accertare, a cura di tecnico strutturista abilitato, la tipologia della muratura demolita (se essa sia da considerare portante o meno per questi locali); solo in base a questo livello e tipo di indagine materiale, si potrà progettare e definire la sanatoria sismica; la ctu ritiene che con una certa probabilità, necessiti quanto meno una cerchiatura a compensazione della demolizione; in alternativa potrebbe essere opportuno e conveniente provvedere al ripristino della partizione interna (se essa si rivelasse a carattere portante).

Per le bucatore esistenti sulla parete retro (finestrine di modeste dimensioni) il progettista architettonico della sanatoria edilizia potrà effettuare maggiori approfondimenti, compreso consulenze tecniche e condivisione con i tecnici comunali, per verificare anche con indagini sui materiali, finiture, ecc. se vi possano essere oggettivi presupposti per sostenere che esse rientrino nelle tolleranze o errori grafici (visto che nelle planimetrie catastali non sono mai state disegnate), ma con sorveglianza di ciò che dispone anche il Codice Civile in tema di luce, vedute, affacci, ecc. Diversamente le finestrine dovranno essere chiuse ripristinando le murature prive di aperture.

COSTI PREVISTI SANATORIA + RIPRISTINI PROSERVIZI + RIMOZIONE ETERNIT

Visto, in questa sede, che sussistano condizioni di incertezza riguardo le implicazioni conseguenti al progetto di sanatoria sismica motivate sopra, la ctu precisa che riguardo i costi necessari per le sanatorie (edilizia e strutturale) + i costi per i ripristini, non è possibile procedere con una loro computazione analitica, scaturendo questa solo in presenza dei progetti precisi e di dettaglio.

Pertanto la ctu ritiene opportuno per il caso in questione, considerare che vi saranno costi per:

- Parcelle tecniche professionali per progettazione, direzione lavori, aggiornamento catastale propedeutico alle sanatorie e quanto necessario (pratica unica compresa in quella già indicata per l'abitazione);
- Diritti di segreteria da versare al Comune, Ufficio sismica e Catasto fabbricati; (in parte compresi fra quelli indicati per le pratiche relative all'abitazione);
- Eventuali lavori da effettuare in base a ciò che potrebbe richiedere il progetto per la sanatoria strutturale che sarà ritenuta più opportuna per il caso; (cerchiature, ricostruzioni murarie, o quant'altro);
- Sanzioni/Oblazioni da pagare (probabilmente potrebbero essere comprese in un'unica somma la cui entità è già stata riferita sopra per l'abitazione).

Altri tipi di ripristini necessari:

- Rimozione della copertura in lastre di cemento-amianto (Eternit) e sostituzione con altro tipo in materiale leggero e compatibile con la tipologia costruttiva.
- Smantellamento e rimozione della doccia, installata impropriamente nel locale legnaia, non consentita per mancanza dei requisiti igienico-sanitari.

Per considerare nel contesto esecutivo l'entità economica di questi costi previsti, la ctu applicherà una riduzione percentuale ritenuta congrua e prudentiale al valore di stima nel proseguo della perizia, trattandosi di una unica unità immobiliare.

15) VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Come rilevato dal titolo di provenienza, i soggetti eseguiti divennero titolari del diritto di proprietà sui beni con atto compravendita.

16) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE per la verifica relativa all'Attestato della Prestazione Energetica dell'appartamento pignorato, la CTU ha provveduto a richiedere verifica che non vi fosse già l'esistenza di tale documento a tecnico abilitato e specialista in materia.

Da ciò è risultato che non vi fosse l'APE relativo all'abitazione pignorata pertanto la ctu ha proceduto con la certificazione redatta a cura e firma dell'Ing. ----- di Forlì (soggetto abilitato).

APE n. 02985-606608-2024 rilasciato il 18/09/2024 valido fino al 18/09/2034, rilasciato e a cura dell'Ing. ----- di Forlì (Soggetto Certificatore) che su richiesta della ctu, ne ha prodotte n.2 copie originali firmate e timbrate da depositare presso la Cancelleria preposta. L'abitazione risulta essere in **CLASSE energetica G**. Si precisa che n.2 originali dell'APE, cartacei timbrati e firmati, saranno depositati dalla ctu presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì **(All.34)**.

17) CATASTO

17.1) Catasto Fabbricati

Il LOTTO UNICO al momento del pignoramento risultava già censito nelle visura al Catasto Fabbricati di Forlì e rappresentato nella planimetria risalente e depositata nel 2000; del contesto generale riguardo il censimento catastale, la ctu ha già riferito in perizia nella parti sopra che precedono questo capitolo dedicato, in quanto è stato necessario sviscerare in modo molto approfondito il panorama catastale, interessando anche la parte riguardo tutti gli atti di provenienza dei beni.

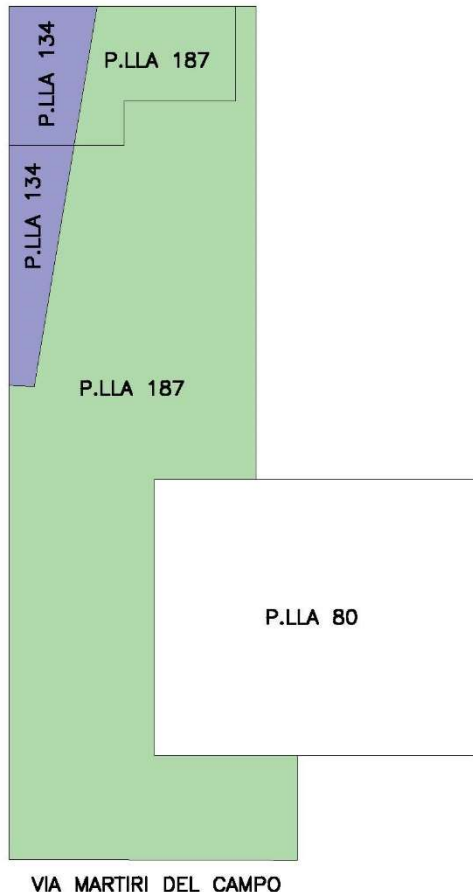
17.2) VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO

Riguardo le difformità sanabili, come sussistono, non dichiarate al Catasto, si precisa che occorrerà presentare denuncia di Variazione al Catasto fabbricati per l'aggiornamento della planimetria, in coerenza alle pratiche di sanatoria che saranno più opportune per il caso in questione, ma prioritariamente sarà necessario provvedere a quanto occorra per regolarizzare e rettificare gli atti notarili affinché anche la particella 134 risulti compresa nella proprietà, quindi aggiornando anche il Catasto Terreni. Come già detto ai capitoli precedenti, non è consentito presentare in Catasto pratiche che riguardino beni ricadenti su particelle di diverse ditte proprietarie (Si richiamano i capitoli dedicati alla provenienza dei beni).

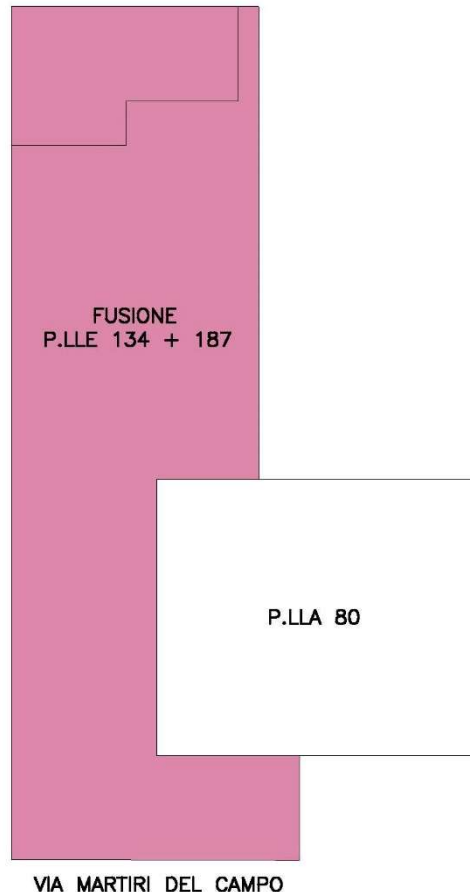
Per maggior chiarezza la ctu ha elaborato uno SCHEMA puramente indicativo, non in scala, ma solo necessario a rendere ben comprensibile l'attuale condizione catastale delle Particelle 134 e 187 del Foglio 225 di Forlì, le quali hanno i soprastanti proservizi (anch'essi solo schematizzati dalla ctu e non in precisa scala grafica).

Da tale SCHEMA sotto riportato, appare evidente l'oggettiva necessità di rettificare la mappa al Catasto Terreni fondendo le particelle, dopo che avranno la medesima intestazione proprietaria.

SCHEMA NON IN SCALA - SOLO INDICATIVO ATTUALI PART.LLE E PROSERVIZI



SCHEMA NON IN SCALA - SOLO INDICATIVO FUTURA FUSIONE PART.LLE



18) STIMA LOTTO UNICO

- **Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di Abitazione su due piani oltre sottotetto non abitabile, con porzione di corte esclusiva gravata da servitù di passaggio e 2 servizi esclusivi piano terra, in contesto di piccolo immobile trifamiliare posto in Comune di Forlì (FC) Via Martiri del Campo n. 24 interno 2. E' compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, come per legge, per destinazione e per titoli.**

18.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

18.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici commerciali dei beni sono calcolate graficamente dalla ctu attraverso la planimetria catastale 2000, ma anche con il riscontro e supporto dato dai propri rilievi e misurazioni sul posto dello stato di fatto attuale e accertato.

Abitazione Piano Terra + Piano Primo (69,60 x 1,00) = _____ mq.	69,60 +
Porzione di sottotetto uso esclusivo accessibile, comunicante (10,95 x 0,50) = _____ mq.	5,48+
Porzioni di sottotetto uso esclusivo accessibili, non comunicanti (18,80 x 0,25) = _____ mq.	4,70 +
Proservizi stato attuale (27,18 x 0,25) = _____ mq.	6,80 +
Corte esclusiva pertinenziale gravata da servitù (69,60 x 10%) = _____ mq.	6,96 +
<u>Corte esclusiva pertinenziale gravata da servitù (73,40 x 2%) = _____ mq.</u>	<u>1,48 =</u>
Totale Superficie Commerciale	mq. 95,02

N.B. La corte esclusiva è rappresentata dalla particella 187 con superficie totale catastale di mq. 143,00. Di cui la sua superficie fino a quella dell'abitazione si calcola al 10% e l'eccedente si calcola al 2%.

18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario individuato e ritenuto congruo ai beni dalla ctu attraverso ricerca, indagine e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 1° semestre 2024 e da indagine di mercato dei valori attualmente correnti per le offerte in vendita di beni simili nella zona; tenendo altresì conto della vetustà, qualità, stato di finiture e conservazione generale dei beni **(All.35)**.

Mq. 95,02 x € 1.700,00/mq. = _____ € 161.534,00

- Coefficiente per età, qualità e stato: 0,90*

€ (161.534,00 x 0,90) = _____ € 145.380,60

(*) La ctu ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'età, la qualità, stato di conservazione e manutenzione generale dei beni.

18.4) RIDUZIONE VALORE

Alla luce di quanto reso dalla ctu in perizia, dando conto quindi di molteplici criticità accertate a partire, in sintesi, dalla necessità di rettifica di atti di provenienza, dalla necessità di aggiornare il catasto anche con una sorta di effetto pregresso, dall'incertezza dell'entità dei costi necessari per le sanatorie compreso sanzioni, per i ripristini, per sostituire il manto in eternit, oltre quant'altro non fosse in questa sede prevedibile dalla ctu, riguardo eventuali e/o ulteriori implicazioni che dovessero insorgere, non risultando quindi possibile computare i costi in via analitica, la ctu ritiene opportuno applicare un unico coefficiente percentuale omnicomprensivo in riduzione del valore stimato sopra, considerandolo prudenzialmente congruo per questo contesto specifico.

€ (145.380,60 – 40%) = € 87.228,36

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait):

€ (87.228,36 – 10%) = _____ € 78.505,52

VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 78.500,00

19) VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE; Valutazione comoda divisibilità o meno del bene; Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene, anche con riferimento alle eventuali quote non pignorate.

19.1) Eventuali quote in esecuzione.

Il pignoramento comprende l'intera quota di piena proprietà 1/1 sui beni, quindi il valore in esecuzione è pari valore complessivo stimato sopra.

19.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto

Stando alla tipologia architettonica e costruttiva la CTU NON RITIENE DI COMODA DIVISIBILITA' IL LOTTO PIGNORATO.

19.3) Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene.

Dalle verifiche attraverso le ispezioni telematiche compiute dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate alla data del 08/10/2024 non risultano esservi ulteriori creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero lotto pignorato oltre quanto riportato nel Capitolo 04) **(All. 25)**.

20) ELEMENTI UTILI per la vendita e VALORE LOCATIVO dell'immobile.

- **Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di Abitazione su due piani oltre sottotetto non abitabile, con porzione di corte esclusiva gravata da servitù di passaggio e 2 servizi esclusivi piano terra, in contesto di piccolo immobile trifamiliare posto in Comune di Forlì (FC) Via Martiri del Campo n. 24 interno 2. E' compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, come per legge, per destinazione e per titoli.**

Destinazione d'uso : Abitazione su livelli in piccola trifamiliare con proservizi e corte esclusiva gravata da servitù di passaggio

Costruzione antecedente il 1939, ma ristrutturata nel 1999/2000

Stato di conservazione: buono

Superficie commerciale complessiva: Mq. 95,02

Vani: 3 vani abitabili principali, 1 guardaroba, 1 disimpegno, 1 bagno, sottotetto, proservizi in corpo staccato e corte esclusiva

Valore Locativo [Valore medio OMI di zona – 1° Sem.2024] = € 6,20/mq./mensili = (6,20 x 95,02) = € 589,12/mensili = **€ 590,00/mensili arrotondati (All.35).**

21) Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti

L'intero bene oggetto di stima, per caratteristiche, tipologia e contesto si ritiene debba essere venduto esclusivamente come LOTTO UNICO.

22) CODICI FISCALI Curatele e CODICI FISCALI Esecutati

EREDITA' GIACENTE DI -----, in persona del Curatore Avv. -----

Codice Fiscale già in atti – ----- (come rilevato dalla ctu nel fascicolo telematico)

EREDITA' GIACENTE DI -----, in persona del Curatore -----

Codice Fiscale già in atti – ----- (come rilevato dalla ctu nel fascicolo telematico)

----- nato a ----- il -----

----- nata a ----- il -----

acquisiti dalla ctu il 02/05/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.36 + All.37).**

23) STATO CIVILE Debitori Esecutati - defunti

Essendo gli esegutati entrambi deceduti, la ctu, in data 28/09/2024 presso l'Unità Servizi Demografici del Comune di Forlì, ha provveduto a reperire l'estratto per riassunto dell'atto di morte di ognuno **(All.28 + All.29).**

Attraverso questi documenti la ctu ha rilevato il rispettivo stato civile: ----- è di stato civile: "GIA' CONIUGATO" **(All.28)** e ----- è di stato civile: "VEDOVA di -----" **(All.29).**

La ctu ha proceduto al reperimento degli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio relativi ai due soggetti esegutati.

- ----- ha celebrato il proprio matrimonio in data 18/01/1970 nel Comune di ----- sposando la Sig.ra ----- nata a ----- il -----, Anno 1970 Parte --- Serie --- N°.--- - come da certificato Prot. n. 17344 del 30/09/2024 rilasciato alla ctu dal preposto Comune di -----.

Annotazioni marginali:

"In data 30/05/2000 ----- hanno presentato ricorso al Tribunale di Forlì per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Data

13/06/2000”.

“Con sentenza del Tribunale di Forlì in data 12/10/2000 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di ----- anno 2001 Parte --- Serie --- N. --- è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l’atto controscritto. Data 12/02/2001” **(All.38).**

- ----- ha contratto il proprio matrimonio in data 30/08/1975 nel Comune di ----- con il Sig. -----, nato a -----il -----, Registro degli Atti di Matrimonio dell’anno 1975 N. ---- Parte -- Ufficio --- - come da certificato del 01/10/2024 rilasciato alla ctu dal preposto Comune di ----- . **Non esistono Annotazioni (All.39).**

24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

I beni in pignoramento risultano liberi **(All.31+All.32).**

Per questo motivo non si è proceduto con la richiesta di certificati storici di residenza.

25) PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate in perizia, che riguardino i beni pignorati.

26) REGIME FISCALE dell’immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.)

L’acquisto dei beni da parte degli esecutati fu soggetto ad imposta di registro **(All.08).**

27) ISTANZA DI PROROGA AL TERMINE DEL DEPOSITO PERIZIA

Non si è resa necessaria richiesta di proroga.

28) DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE

Come richiesto dal Giudice la CTU provvederà al deposito telematico della presente Perizia in formato integrale e completa di tutti gli allegati, oltre ad una copia PERIZIA EPURATA nel rispetto della privacy e dell’ALLEGATO “A”.

29) COMUNICAZIONE AVVENUTO DEPOSITO CUSTODE, PARTI, ecc...

Come prevede il GIUDICE la ctu provvederà entro il termine a comunicare al Custode, ai Creditori già costituiti e al Curatore dell’eredità giacente di entrambi i soggetti esecutati, l’avvenuto deposito telematico della perizia, a mezzo PEC e copia della perizia in formato cartaceo alle esecutate non costituite a mezzo posta ordinaria.

La CTU depositerà telematicamente in Cancelleria l’Attestazione degli invii relativi alle comunicazioni di cui sopra con PEC effettuate alle parti indicate, la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate dal GE oltre a n.2 originali dell’APE.

30) RIEPILOGO FINALE

La ctu nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile

Valore di mercato dell'intera quota di piena proprietà sui beni la somma di € 78.500,00

(Euro Settantottomilacinquecento/00) già al netto delle riduzioni applicate.

31) ALLEGATI :

La Perizia di stima si compone di n. 84 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 01-Visura storica Catasto Terreni 80
- 02- Visura storica Catasto Terreni 187
- 03- Mappa Catasto Terreni
- 04-Visura storica Catasto Fabbricati
- 05-Elenco immobili
- 06-Visure CONFINANTI
- 07-ATTO ----- 1953
- 08-ATTO ----- 2004
- 09-Visura storica Terreni 134
- 10-ATTO VENDITA ----- 1970
- 11-ATTO CESSIONE ----- 1970
- 12-Ispezioni -----
- 13-Ispezioni -----
- 14-Ispezioni -----
- 15-Ispezioni -----
- 16-NOTA Succ. -----
- 17-NOTA Succ. -----
- 18-Elenco NOTE -----
- 19-ATTO ----- 1984
- 20-ATTO ----- 1987
- 21-NOTA TRASCR. -----
- 22- NOTA TRASCR. -----
- 23-NOTA TRASCR. -----
- 24-Copia digitale Rep. ----- del 16.12.1999
- 25-AGG.TO IPOTECARIE BENI
- 26-Nota IPOTECA RINNOVAZIONE -----
- 27-Planimetria Catasto Fabbricati 2000
- 28-Estratto Atto Morte -----
- 29-Estratto Atto Morte -----
- 30-AGEDP-FC_79592_2024_1980.G. 149-2023
- 31-Verbale 1° Accesso 23.01.2024
- 32-Verbale 2° Accesso 30.07.2024
- 33-Prot.N.01196622024 - RICHIESTA DI PRECEDENTI EDILIZI DEL 02072024 ORE 16.54.14 -
COMUNICAZIONE
- 34-APE n. 02985-606608-2024



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

35-OMI 1-2024

36-CODICE FISCALE -----

37-CODICE FISCALE -----

38-Copia con segnatuta Prot.N.0017344-2024

39----- mat.

40-Archivio di Stato-PG 12204-1934

41-Archivio di Stato-PG 12840-1938

42-Archivio di Stato-PG 4083-1951

43-Archivio di Stato-PG 10088-1951

44-Archivio di Stato-PG 3729-1953

Allegati a parte:

- Attestazione di invio comunicazione per avvenuto deposito alle parti interessate.
- Richiesta Liquidazione Compensi e Ricevute Spese documentate.

Forlì, 20 Ottobre 2024

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)