

ASSOCIAZIONE NOTAI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Tribunale di Forlì - Piazza Beccaria n. 1 - FORLÌ
Tel. 0543/20059 - Fax: 0543/376378
e mail: esecuzioninotai@gmail.com - pec: assonotaiimmobiliari@pec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Esecuzione immobiliare n. 149/2023 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Danilo Maffa

Custode Giudiziario: I.V.G. FORLÌ SRL (Tel. 0543/473480)

Delegato alla vendita: Notaio Silvia Deflorian (tel. 0543/370730)

Perizia: disponibile sui siti: www.tribunale.forli.giustizia.it

Gestore della Vendita telematica: EDICOM FINANCE S.R.L.

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare intestata è stata disposta dal Giudice delle Esecuzioni la vendita senza incanto con modalità telematica cosiddetta asincrona, alle condizioni di seguito riportate, del compendio immobiliare pignorato, con delega delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alla sottoscritta D.ssa Silvia Deflorian, Notaio con sede a Forlì, iscritto presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

Gli immobili vengono posti in vendita in un unico lotto, a corpo e non a misura, nella consistenza e con le caratteristiche (compresi dati catastali, confini, certificazione energetica e/o destinazione urbanistica) indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, che in estratto si riporta in calce, quale parte integrante del presente avviso, salvo quanto di seguito espressamente e diversamente indicato; il tutto, in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

LOTTO UNICO

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in FORLÌ, località Ronco, via Martiri del Campo n. 24, e precisamente:

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,

riportato nel **Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLÌ**, **al foglio 225**,

part. 187 graffata con la part. 80 sub. 5, via Martiri del Campo n. 24, piano T-1, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, sup. cat. totale 84 mq, escluse aree scoperte 84mq, 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.

Il tutto con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni 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 fa parte la porzione immobiliare in oggetto, distinta al Catasto Terreni del Comune di FORLÌ, alla partita 1, al foglio 225, part. 80 ente urbano di mq. 76.

Sull'immobile grava una 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 da ultimo nell'atto a rogito dott. Alessandro Torroni, Notaio in Forlì, in data 30 settembre 2004, repertorio n. 2639/1108, registrato a Forlì il 5 ottobre 2004 al n. 4199, trascritto a Forlì il 6 ottobre 2004 all'art. 11251. 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, come specificato nei titoli di provenienza.

Il tutto, in confine con parti comuni, part. 28, part. 80 sub 6 graffata con la part. 188 sub 2, part. 134, via Martiri del Campo, salvo altri.

Per ciò che riguarda quanto richiamato in perizia riguardo alla striscia di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 225, part. 134 di mq. 28, non oggetto del pignoramento, su cui insisterebbe parte del deposito pertinenziale, contrariamente a quanto risultante dalle mappe catastali, si evidenzia che il deposito stesso risulta far parte dell'immobile pignorato e che tale circostanza non è mai stata contestata.

L'unità abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 02985-606608-2024 rilasciato dal certificatore Ing. Mirko Fanelli in data 18 settembre 2024, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "G".

A seguito dei rilievi eseguiti in loco, il C.T.U. ha potuto accertare che risultano alcune difformità e/o abusi edilizi fra lo stato attuale dei luoghi ed i progetti oggetto di concessione e le planimetrie catastali; le opere abusive accertate potranno essere regolarizzate, in parte, mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e, in parte, tramite opere di ripristino, i cui oneri e costi sono stati già considerati in via forfettaria in sede di stima.

Il compendio immobiliare oggetto di cessione è libero.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato, il quale all'uopo

AVVISA

che il giorno **25 FEBBRAIO 2025 alle h. 10.00**, tramite la piattaforma di “EDICOM FINANCE S.r.l.” (www.garavirtuale.it), si procederà - previo esame delle offerte telematiche pervenute - alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del predetto bene di cui al lotto unico oggetto di esecuzione, alle seguenti tassative condizioni:

PREZZO BASE DELLA VENDITA:

- Euro 78.500,00 (settantottomilacinquecento/00);

OFFERTA MINIMA:

- Euro 58.875,00 (cinquantottomilaottocentosestantacinque/00), pari al 75% del prezzo base;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

- Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni rilancio;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della vendita:

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge esclusi dalla vendita, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). Offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

Modalità di presentazione dell'offerta

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, **entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame**, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).
- Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere

inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it¹.

- L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. A tal proposito, il professionista delegato, qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratto dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta; in questo caso, il professionista delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.
- Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara implicitamente di avere letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

Deposito cauzionale

- L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di **cauzione**, di un importo **pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Filiale di Forlì, intestato a **"TRIB. DI FORLÌ - RG 149-2023"** al seguente IBAN: **IT 63 G 01030 13202 00000 2128035**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione². Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 149/2023 R.G.Es.Imm. lotto unico - versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, onde consentire la

¹ **Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo PEC sopra indicato.**

² Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.

- Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile³.
- In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

Contenuto dell'offerta:

• L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del Codice fiscale o della Partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (*termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. Sez. III, 08/06/2022 n. 18421 e Cass. Civ. Sez. III, 14/02/2023 n. 4447, in parte motiva*);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla

³ Al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo.

precedente lettera j);

- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
 - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
 - Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Documenti da allegare all'offerta (anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

- a) attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. resa nella forma della scrittura privata autenticata; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura

privata autenticata;

d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) dichiarazione di avere preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

g) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, **il professionista procede alla deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:**

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: 1. il maggior prezzo offerto; 2. la maggior cauzione prestata; 3. il minor tempo

indicato per il versamento del prezzo; 4. la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della gara telematica asincrona

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale in collegamento da remoto - previa autorizzazione del Giudice o del delegato alla vendita - delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara stessa, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il

professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

Irrevocabilità dell'offerta

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Offerta per persona da nominare (art. 583 c.p.c.)

- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato), abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Istanze di assegnazione (artt. 589 e 590 c.p.c.)

- Ogni creditore nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.
- In tal caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:
 - a) se la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
 - b) se la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
 - d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli

offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo (art. 590-bis c.p.c.)

• Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni; in difetto, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

• In caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (termini perentori, non prorogabili e non soggetti a sospensione nel periodo feriale); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

• Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

• Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

• Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi di immobile gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

• La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. Qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo, con la precisazione che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, quindi, al residuo prezzo (cfr. Cass. Civ. Sez. III, 14/02/2023 n. 4447).

- Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.

- Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso la Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari (piano secondo, stanza 260), anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.

- Nel termine fissato per il versamento del prezzo, il novellato art. 585 u.c. c.p.c. prevede che, l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - è tenuto a consegnare al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (*ovvero informazioni e dichiarazioni previste dalla vigente normativa in materia di antiriciclaggio*).

- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con l'esecutato, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

Finanziamento per il pagamento del prezzo ex art. 585 c.p.c.

- Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, lo stesso dovrà darne comunicazione al professionista delegato mediante invio di copia del contratto di mutuo munita di ricevuta di registrazione, in quanto nel decreto di trasferimento dovranno inserirsi gli estremi di tale atto.

Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore

- L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, 5° comma del D.Lgs. 385/1993, hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'Istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'Istituto come sopra.

Pubblicità

- La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione:

- a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";

- a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, della suddetta documentazione sui siti www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net e www.asteanunci.it e sul sito internet del Tribunale di Forlì: www.tribunale.forli.giustizia.it; nonché pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it (laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuta nei limiti di Euro 50,00 + IVA) e sui portali www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it.

Il professionista delegato

richiamata l'ordinanza di delega agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti,

rende noto quanto segue:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;
- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46

del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove inopponibili;
- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato;
- qualora il compendio sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- laddove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41, 4° comma, D.Lgs. 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, il Notaio delegato provvederà al versamento al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita

autorizzazione del giudice, a fronte di istanza nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;

- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge;

AVVERTE

- in base al disposto di cui all'art. 624 bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

INFORMA

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando sia la Segreteria dell'Associazione Notai delegati alla vendita al seguente recapito telefonico: 0543/20059, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00, sia l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLÌ (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario del bene pignorato in sostituzione di parte debitrice;
- gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "EDICOM FINANCE S.r.l.", secondo quanto indicato nel relativo portale www.garavirtuale.it;
- gli interessati all'acquisto che l'immobile potrà essere visionato fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al Custode I.V.G. Forlì da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito integralmente riportati:

Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le

credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Forlì, 16 dicembre 2024

Il Notaio delegato

D.ssa Silvia Deflorian



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

r.g. n. 149/2023

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

“LOTTO UNICO”

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tipologia del bene	Ubicazione	Sezione	Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.IIIa	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	-	-

Tipologia del bene	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIIa	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).

CONFINANTI

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.IIa 134 ragioni ----- (di questa particella meglio si tratterà nel proseguo della perizia ctu).

PERTINENZA

Quota di 1/1 del diritto di Piena Proprietà dei beni.

SERVITU' ESISTENTI

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 metri 3,10 a partire dallo spigolo della casa stessa.

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.

PROVENIENZA DEI BENI

- **Atto di Comprendite ai rogiti del Notaio Dott. ----- di Forlì, del 24/07/1953**
Rep. ----- Raccolta ---- trascritto a Forlì il 20/08/1953 Artt. ----- 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.

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

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.IIa 134 del Fg. 225 di Forlì.





- **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.

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

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.

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

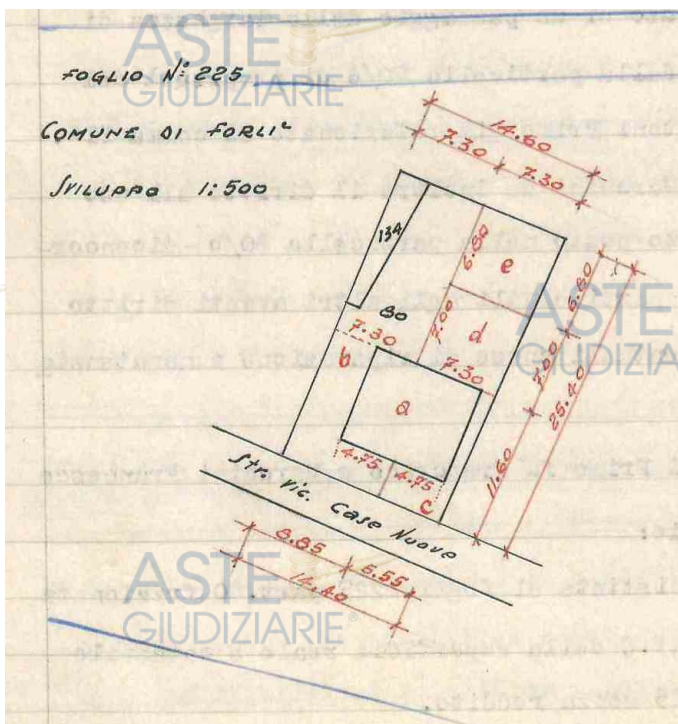
Procedendo con l’analisi di quanto si legge nell’atto del 1953, facendo riferimento al citato tipo di
frazionamento e modello 6, entrambi del 4/5/1953, entrambi revisionati il 21/5/1953, la ctu ha
accertato presso il Catasto Terreni che si tratta di un frazionamento depositato, definito e





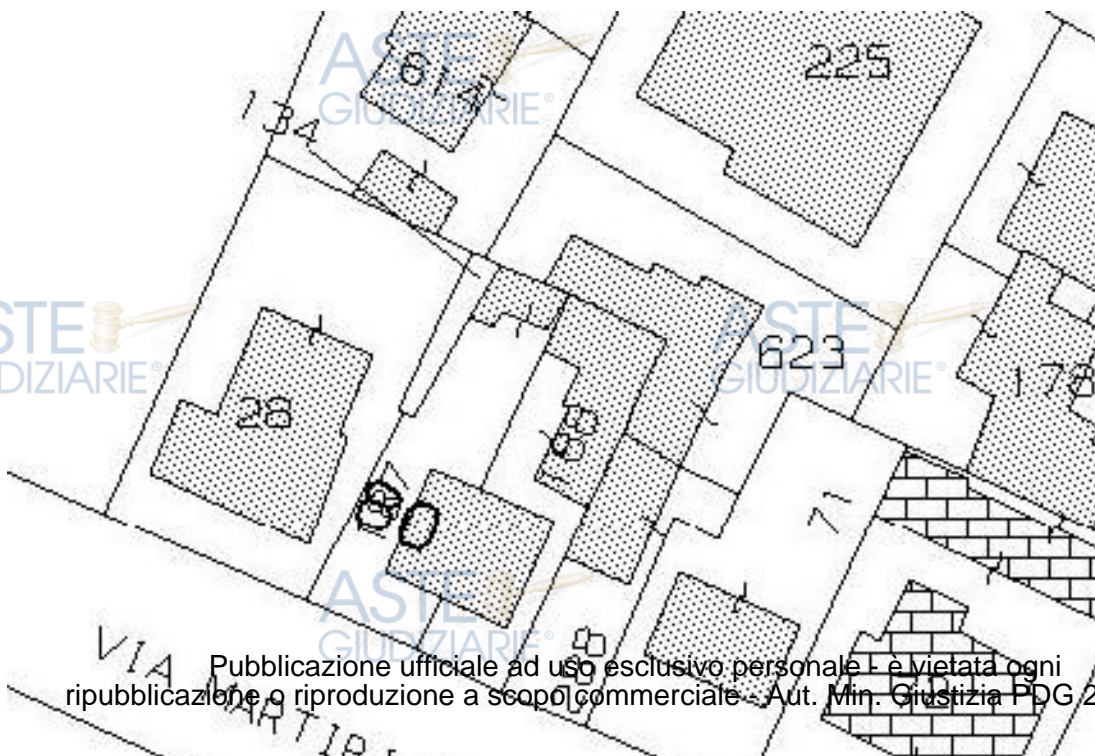
approvato dall'U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale – definizione di quell'epoca) in fase di lustrazione.

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:





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

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):

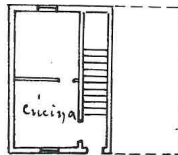
Data di presentazione: 21/12/1939 - Data di deposito: 02/07/2024 - N. pratica: F00060883/2024 - Richiedente: RGI149 2023 - Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ATTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 652)
 Denuncia degli immobili urbani denunciati
 Forlì
 234

ACERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 COMUNE
 Talloncino di riscontro
 DELLA
 SCHEDA NUMERO
11972503
 AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R.D. 13 aprile 1939 N. 652.

Piano Terreno
b. 3.20

Partenza comune



Profilazione



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de
della Provincia di

F. 225
pe. 80
sub. 1



- Scheda N.11972502 presentata il 21/12/1939 relativa al Sub.2 (Planimetria datata 28/04/1940):

Data di presentazione: 21/12/1939 - Data: 04/10/2024 - N. pratica: FO0088391/2024 - Richiedente: mazzoni barbara - Ultima planimetria in atti

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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, XVI, N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 11972502

Via Loma 134

COMUNE: [REDACTED]

Talloncino di trascrizione: 11972502

SCHEDA NUMERO: 11972502

Piano Terreno
h 3.20

Profondizio *h 2.20*

Profondizio *h 2*

Interrimento

Cucina

ORIENTAMENTO

SCALA n. 1: 200

Compilata da: [Signature]

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de [Signature]
 della Provincia di [Signature]

Data 28/4/40 Firma [Signature]

Catasto del Pubblico - Situazione al 04/10/2024 - Comune di FORLÌ (FO) - Foglio 232 Particella 80 Subalterna 2 - Utile apprensivo

Data di presentazione: 21/12/1939 - Data: 04/10/2024 - N. pratica: FO0088391/2024 - Richiedente: mazzoni barbara - Ultima planimetria in atti
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(296x420) - Fatt. di scala: 1:1





- 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: FO006085/2024 - Richiedente: RG149 2023 - Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
1° DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 N° 4652

Declarazione degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 11972505
Città di Forlì
Indirizzo: [redacted]

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Comune di Forlì

COMUNE

Talloncino di riscontro

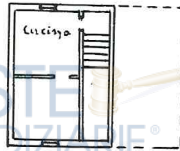
SCHEDA NUMERO

11972505

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria riprodotta in questa immobiliare denunciata con la presente scheda da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 12 aprile 1938 N° 171, n. 652.

Primo Piano h. 3.30

Partenza Corriere



Fro



h. 2.20

ORIENTAMENTO

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo della Provincia di Forlì
Firma [signature]

Data 28/4/40

Censura di Pubblicità - Situazione al 02/07/2024 - Censura di Pubblicità di Subalmeno 3 - - Un appreso



- 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 CATASTALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVI - N. 652)

... degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° *11972504*

... *134*

Sub 4

Talloncino di riscatto
 SCHEDE NUMERO
11972504

Primo Piano h.3.30

Proporzioni

1:2.20

Cucina

ORIENTAMENTO

N

SCALA di 1: *200*

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de *ASTE GIUDIZIARIE*
 della Provincia di *Forlì*

Data *21/12/39* Firma *Barbara Mazzoni*

Catello del Pubblico: situazione 04/10/2024 - Comune di FORLÌ (FO) - Foglio 215 Particella 60 Subalmeno 4 - Utile apprensivo

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*





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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. ...”*

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”*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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.E.340 e 80 sub 3 p.T.1 categ. A/4 cl.2 vani 2,5 R.C.E.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..."".*

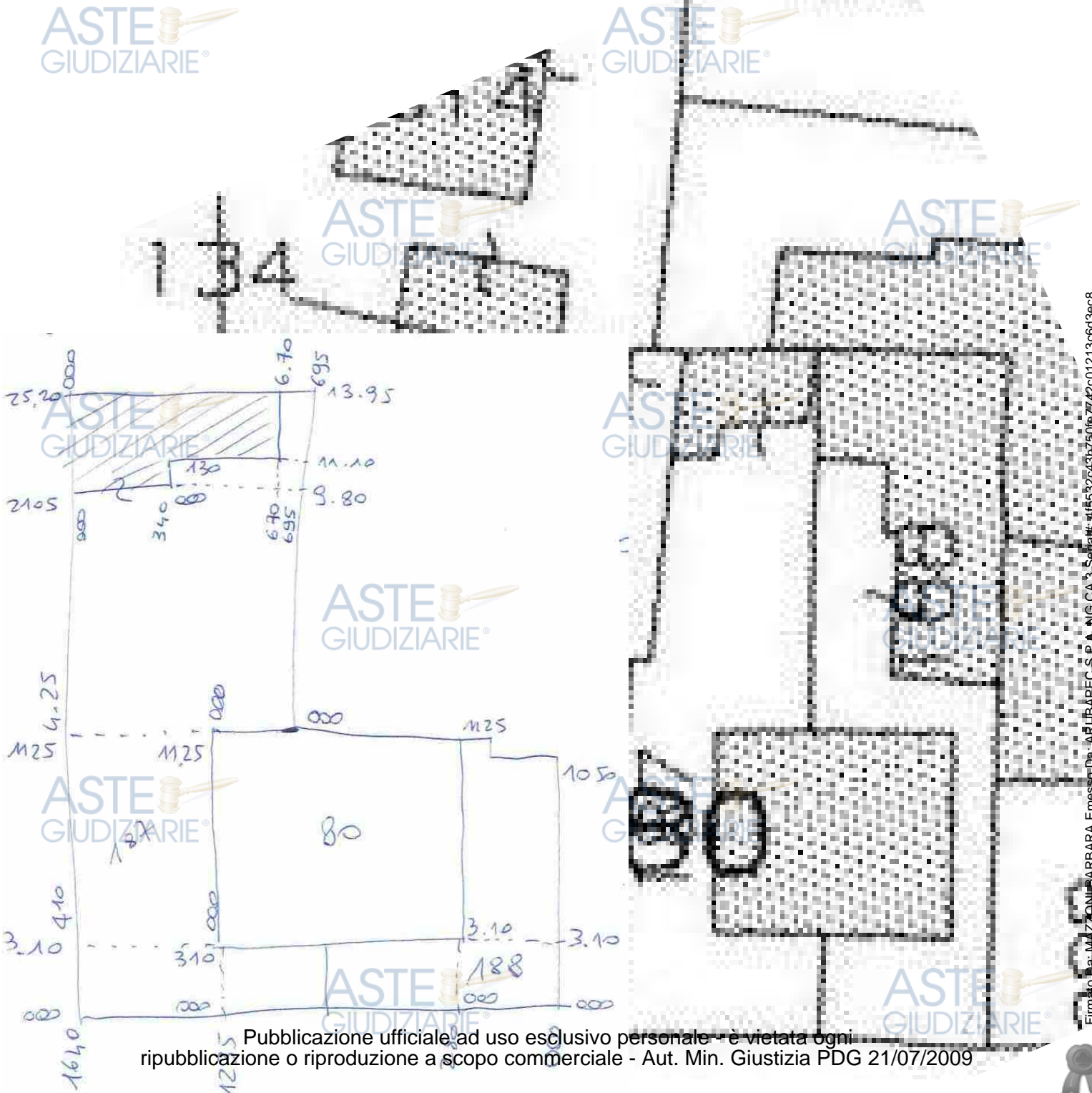
NOTE AL GIUDICE

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 questo elaborato grafico copiato a mano dalla ctu, non può avere altra valenza se non quella di utilità per la miglior comprensione possibile, in questa sede, di quanto viene di seguito riferito; nel merito, la ctu si riserva sul fatto che qualche numero di quota copiata a mano, potrebbe essere imperfetta, ma se anche così fosse, questo non comprometterebbe in ogni caso la sostanza di quanto si spiegherà nel merito del concetto importante.





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.



MODULARIO
P. n. 497

643

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

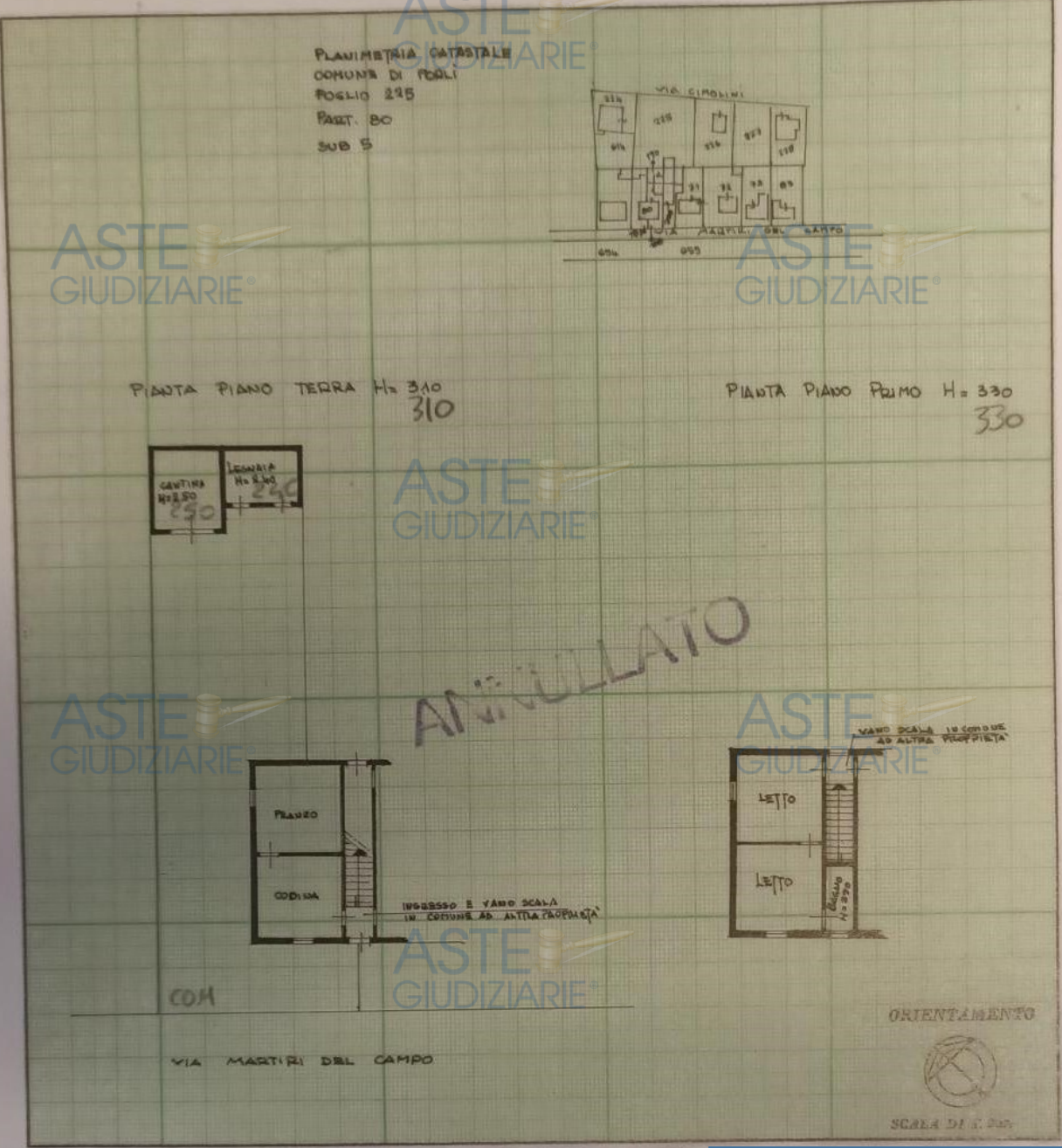
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

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

Ditta



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 MAR 1987	FOGLIO 226
PROT. N°	PART. 80
	SUB 5

Poster



Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8



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”.*

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. ----- con il

quale il signor ----- vendeva ai signori -----(attuali debitori

esecutati, 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 proseguo 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.

REGIME FISCALE

L'acquisto dei beni da parte degli esegutati fu soggetto ad imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

- **Costruzione legittima ante 1939 compreso proservizi.**

- **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 -----.

Le pratiche di cui sopra sono al momento indisponibili/irreperibili causa inagibilità archivio comunale per alluvione maggio 2023.

**SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')****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.

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.

SANABILITA' OPERE DIFFORMI - COSTI PREVISTI**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 finestre 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEL BENE

I beni risultano liberi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APE n. 02985-606608-2024 rilasciato il 18/09/2024 valido fino al 18/09/2034. L'abitazione risulta essere in **CLASSE energetica G.**



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

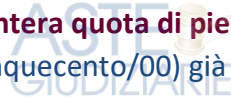
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà

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.



VALORE LOCATIVO

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.**



Forlì, 20 Ottobre 2024

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

