

ALBERTO FAROLFI

geometra

Tel/fax 0543/34799

albertofarolfi57@gmail.com

alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

Causa Civile n. 3565/2018 R.G.

G.I. Dott.ssa Valentina VECCHIETTI

Integrazione CTU

Regolarizzazione Catastale

Cesenatico – Viale Vespucci 59

Cesenatico – Via Mazzini 42a

Attori :

Convenuta:

Forlì, 4 aprile 2023

il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

TRIBUNALE DI FORLÌ
Causa Civile n. 3565/2018 R.G.
G.I. Dott.ssa Valentina VECCHIETTI

INTEGRAZIONE CTU
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

////////////////////////////////////

Parte Attrice

contro

Parte Convenuta

////////////////////////////////////

Premesso che:

- All'Udienza del 18.01.23 innanzi al G.I. Dott.ssa Valentina VECCHIETTI allo scrivente Geom. Alberto FAROLFI veniva conferito

"incarico integrativo per la regolarizzazione catastale";

- in data 26.07.22 infatti veniva redatta la precedente relazione peritale nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio in oggetto, nella quale in risposta al quesito e) (pag.29), il CTU evidenziava la presenza di difformità catastali sia per quanto riguarda i due fabbricati abitativi in Cesenatico:

- fabbricato abitativo A (Via A. Vespucci 59)
- fabbricato abitativo B (Via Mazzini 42a)

(nessuna difformità all'autorimessa fabbr. C - Via Vespucci 59).

ACCERTAMENTI - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In adempimento all'incarico si sono effettuati i seguenti accertamenti e sopralluoghi:



Fabbricato A - B

a) rinnovo delle verifiche e ricerche di tipo catastale presso le P.A. competenti, al fine di acquisire l'intera documentazione agli atti, atta a ricostruire l'evolversi nel tempo della situazione catastale inerenti i due fabbricati;

b) definizione storica delle proprietà esclusive e parti comuni di pertinenza;

c) si è proceduto al rilievo metrico di tutte le u.i. oggetto di variazione e, nel caso di Via Mazzini (Fabbricato B) anche della corte e del manufatto eretto sulla stessa, mai censito

Fabbricato A

d) durante i sopralluoghi con misurazioni vennero riscontrate alcune difformità catastali riferibili al mancato censimento della veranda sul retro al p.Terra relativa all'appartamento sub.7, ed altre inerenti le parti comuni a quota p. soffitte;

Fabbricato B

e) sul fabbricato di Via Mazzini 49, si era già riscontrato nella precedente CTU che nell'immobile sviluppato su due piani (T-1°), solo la porzione del p.Terra risulta intestata agli odierni soggetti di causa, quindi da trattare nel presente procedimento civile di divisione;

f) tale circostanza è ricavabile dai due vecchi Atti notarili, entrambi 21.11.1954 Notaio Giuseppe Andretta, sia di Compravendita (Rep.976/170), che di Cessione di Diritti (Rep.977/171);

g) sulla scorta di tali atti anche gli Uffici Catastali provvidero suddividere l'ex u.i. Fg.8 Part.103 sub.3 del



26.10.1939 in due diverse u.i. con nuovi identificativi catastali, definendo la porzione del p.Terra come sub.3 e la porzione del p.1° come sub.4;

h) nell'Atto c/v 21.11.54 (Rep.976/170) si indicava che di pertinenza dell'intera unità (ex sub.3) vi era anche *"...l'andito e la scala in comune e con piccolo cortile annesso"*.

i) Sempre dalla ricostruzione emergeva che in tutti gli elaborati grafici catastali susseguitisi nel tempo, riguardanti il Quadro Dimostrativo delle Parti Comuni, venivano indicate come pertinenze comuni dell'odierno sub.3 part.103:

- l'androne Fg.8 part.104 sub.4 (comune anche ad altre u.i.)
- la corte Fg.8 part.105 sub.4 (comune anche ad altre u.i.)

l) facendo sopralluogo emergeva che sulla corte di cui sopra era stato eretto un corpo di fabbrica ad uso ripostiglio, che non risultava raffigurato nelle mappe catastali dell'NCT e nemmeno in quelle delle Parti Comuni NCEU (l'epoca di questo manufatto è sicuramente remota in quanto altamente vetusto);

m) sulla scorta di ciò il CTU in data 10.03.23 effettuava un nuovo accesso all'UTE di Forlì, richiedendo la consultazione di tutte le vecchie documentazioni inerenti l'intero complesso di Via Mazzini, ovvero planimetrie e quant'altro potesse rendersi utile alla certa determinazione delle proprietà/comproprietà insistenti sull'odierna corte part.105 sub.4 (il Catasto conserva nel cosiddetto "bustone" tutti gli incartamenti annullati, in quanto superati quando sostituiti da quelli più recenti).

Nulla di particolare è emerso che contraddicesse la comunione della corte, ad esempio nel Foglio di Mappa originale del Catasto



Urbano la part.105 è rappresentata dall'intera corte (articolata fra il fronte di Via G.Mazzini ed il retro del lotto, comprendente anche lo spazio su cui insiste il manufatto non ancora censito).

ADEMPIMENTI SVOLTI

Sulla scorta di tutti gli accertamenti, effettuate misurazioni e confrontate le riscontranze catastali (Mappe NCT e Planimetrie NCEU) di entrambi i fabbricati, si è proceduto ad un loro aggiornamento per ottenerne la regolarizzazione.

- sul Fabbricato A (Cesenatico Via Vespucci 59) redigendo n.6 nuove planimetrie catastali aggiornate (di cui n.2 per u.i. abitative e n.4 per i servizi cantine/soffitte), oltre che del nuovo elaborato grafico QDPC

- sul Fabbricato B (Via Mazzini 42a) procedendo inizialmente all'aggiornamento della Mappa NCT (part.105), attraverso Tipo Mappale per inserimento del nuovo corpo di fabbrica e rettifica di sagome precedenti risultanti errate.

Successivamente si è proceduto alla redazione di n.2 schede planimetriche aggiornate relative all'appartamento part.103 sub.3, al corpo ripostiglio part.105 sub.6 (BCC), oltre al nuovo QDPC.

Fabbricato A

- Cantina Fg. 7 Part. 510 Sub.10 (ex sub. 6)
- Appartamento Fg. 7 Part. 510 Sub.11 (ex sub. 6)
- Soffitta Fg. 7 Part. 510 Sub.12 (ex sub. 6)

- aggiornamento DOCFA FO0025836 del 03.04.23

- Cantina Fg. 7 Part. 510 Sub.13 (ex sub. 7)
- Appartamento Fg. 7 Part. 510 Sub.14 (ex sub. 7)
- Soffitta Fg. 7 Part. 510 Sub.15 (ex sub. 7)

- aggiornamento DOCFA FO0025837 del 03.04.23

Fabbricato B

- Fg. 8 Part. 105

- Aggiornamento Tipo Mappale Prot. 2023/FO0021109 del 17/03/23

- Aggiornamento DOCFA (QDPC) FO0023607 del 27.03.23

- Appartamento Fg.8 part.103 sub.3

- aggiornamento DOCFA FO0023605 del 27.03.23

- Ripostiglio Fg. 8 Part. 105 sub.6

- aggiornamento DOCFA FO0023603

////////////////////////////////////

RIEPILOGO AGGIORNATO UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI DIVISIONE

Ad oggi, avvenuti gli opportuni aggiornamenti per la regolarizzazione catastale, l'odierna identificazione delle u.i. oggetto della presente divisione è così riepilogata:

A - Fabbricato abitativo e servizi in Zona Ponente, Viale A.

Vespucci n.59, angolo Via G. da Plan del Carpine, composto di n.2 appartamenti ai piani rialzato e 1°, oltre a n.4 locali di servizio ai piani cantine e sottotetto, compresa quota di proprietà della corte part.510.



Catasto Terreni NCT

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al Comune di Cesenatico:

- fg.7 part.510, Ente Urbano, mq.582

Catasto Fabbricati NCEU

(ex sub. 6)

- Cantina Fg. 7 Part. 510, Sub.10, C/2, cl.2, mq.35, R 160,88
- Appartamento Fg. 7 Part. 510, Sub.11, A/3, cl.6, vani 5, R581,01
- Soffitta Fg. 7 Part. 510, Sub.12, C/2, cl.2, mq.45, R 206,84

(ex sub. 7)

- Cantina Fg. 7 Part. 510, Sub.13, C/2, cl.2, mq.21, R 96,53
- Appartamento Fg. 7 Part. 510, Sub.14, A/3, cl.6, vani 6, R697,22
- Soffitta Fg. 7 Part. 510, Sub.15, C/2, cl.2, mq.45, R 206,84

B - Corpo esterno a garage in Zona Ponente, Viale A. Vespucci n.59, angolo Via G. da Plan del Carpine, distaccato dal fabbricato abitativo di cui al punto A), oltre alla quota di comproprietà della corte part.510, con accesso da Viale A. Vespucci n.59

Catasto Terreni NCT

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al Comune di Cesenatico:

- fg.7 part.510, Ente Urbano, mq.582

Catasto Fabbricati NCEU

- Garage Fg. 7 Part. 510, Sub. 3, C/6, cl.2, mq.14, R 69,41
-

C - **Porzione di fabbricato abitativo, al solo p.Terra, in Via Mazzini n.42a** int.1, costituito da alcuni vani abitativi, oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni (BCNC e BCC).
N.B. - esclusa la porzione del p.1° (fg. 8, part. 103, sub4) poiché in capo ad altra ditta, anche se collegata da una scala interna.

Catasto Terreni NCT

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al Comune di Cesenatico:

- fg.8 part.103, Ente Urbano, mq.131

Catasto Fabbricati NCEU

- Fg.8 part.103, sub 3, cat.A/3, cl.1, vani 2,5, RC 122,66

BCNC Fg.8 part.104 sub 4, corridoio

BCNC Fg.8 part.105 sub 5, corte

BCC Fg.8 part.105 sub 6, deposito

Forlì, 04.04.23

il C.T.U.

Geom. Alberto FAROLFI

Allegati:

FABBRICATO A - VIA VESPUCCI

Allegato 01.A: ▪ mappa + visura nct

Allegato 02.A: ▪ n.1 QDPC + Elenco Sub.

▪ visure nceu

▪ n.6 planimetrie

FABBRICATO B - VIA VESPUCCI

Allegato 01.B: ▪ visure nceu

- n.1 planimetrie

FABBRICATO C - VIA MAZZINI

Allegato 01.C: ▪ mappa + visura nct

Allegato 02.C: ▪ mappa nct storica

Allegato 03.C: ▪ n.1 QDPC + Elenco Sub.

- visure nceu
- n.1 planimetria
- n.1 BCC con planimetria