

PRECISAZIONE

Successivamente alla consegna della mia relazione peritale, unitamente al custode della procedura, è stata riscontrata una problematica inerente alla particella n. 163 del foglio 122 (stradello di accesso a più fabbricati, oltre a quello nel quale è inserita l'unità immobiliare esecutata).

Come verificato ed individuato negli atti di provenienza della proprietà immobiliare, risulta che l'esecutato sig. _____, aveva acquistato, oltre all'appartamento ed alla relativa corte, anche una quota pari a 25,29/1000 della particella 163 (categoria F/1 area urbana di mq. 98,00 adibita a stradello di accesso).

Da approfondite verifiche catastali e nello specifico catasto urbano, è emerso che tale particella risulta ancora intestata alle società immobiliari costruttrici dei fabbricati e nello specifico:

- _____ con sede a _____ per la quota pari a 2/3;
- _____ con sede a _____ per la quota pari a 1/3.

La situazione così come individuata catastalmente, non risulta evidenziata neppure nella relazione notarile agli atti.

Negli atti regolarmente registrati e trascritti, rogito del dott. Notaio Domenico Guastamacchia del 15/09/2000 rep. N. 153186 raccolta n. 13479 trascritto il 19/09/2000 reg. part. n. 8284 (esecutato sig. _____ acquista dalla sig.ra _____), così come rogito del dott. Notaio Giancarlo Favoni Miccoli del 01/08/1995 rep. N. 162575 trascritto il 04/08/1995 reg. part. n. 7304 (sig.ra _____ che acquista dalla società costruttrice _____ di _____ & _____), appare evidente che oggetto della compravendita, oltre all'appartamento al piano sottotetto e relativa quota millesimale della corte pertinenziale, vi è anche la quota millesimale pari a 25,29/1000 della particella n.

163 (stradello di accesso).

Il tutto si configura come mancata regolarizzazione catastale conseguente all'omessa voltura della particella 163 in favore dei soggetti che ne hanno legittimamente acquisito le quota millesimali attraverso i rispettivi atti di compravendita. L'ultimo atto regolarmente volturato risulta l'atto del dott. Notaio Aldo Fiordoro del 23/06/1993 rep. N. 29353 raccolta n. 1754 trascritto in data 08/07/1993 reg. part. n. 4790 con il quale _____ . _____ . _____ . acquistava dalla _____ . _____ . la quota di 2/3 della particella 163 di mq. 98 (F/1 area urbana).

Da tale atto, per i successivi passaggi, non si è proceduto alla regolare voltura e quindi ad oggi, catastalmente, la particella risulta intestata alle due società precedentemente identificate, mentre negli atti di compravendita tale frustolo di terreno (stradello di accesso particella n. 163) risulta intestato in quota millesimale ai vari proprietari delle unità abitative che insistono su tale stradello.

La regolarizzazione di tale situazione catastale richiederebbe necessariamente il coinvolgimento di tutti i condomini del complesso residenziale ove è inserita l'unità immobiliare esecutata e di tutti gli altri proprietari degli immobili adiacenti che utilizzano la particella n. 163 come stradello di accesso.

I costi necessari per tale regolarizzazione, comprensivi di spese notarili, tecniche, diritti di segreteria, al momento sono di difficile quantificazione in quanto non si è in grado di identificare il numero delle volture necessarie per la regolarizzazione della posizione a partire dall'ultimo atto volturato del 23/06/1993 per giungere ad oggi.

Forlì, 14 ottobre 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei