

Visto,

nlp: segnali le difformità in perizia con indicazione dei costi per l'aggiornamento catastale
27/01/2023**Sara Tanganelli**

Architetto

Sede via E. Montale,16 - 52100 AREZZO

Ordine Architetti Arezzo n°884

Albo periti CTU Arezzo n° 1486**Pec: sara.tanganelli@archiworldpec.it**Alla pregiatissima attenzione del **GIUDICE LUCIA BRUNI**

- TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.E. N° 64/2022**Oggetto: istanza autorizzativa a procedere alla corretto aggiornamento catastale del bene oggetto di esecuzione immobiliare per correzione formalità e mancanza di idonea planimetria del bene e preventivo spese tecniche**

Con la presente la sottoscritta Dott. Arch. Sara Tanganelli, In qualità di Esperta Stimatrice della Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 64/2022 in virtù del pignoramento trascritto al numero Part. 4145/generale5561 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

PREMESSO

- che nel foglio di nomina al quesito n° 2 si chieda di integrare la documentazione mancante,
- che al quesito n°9 si chieda di procedere, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo alla sua correzione,
- che la visura catastale del bene pignorato (NCEU di Arezzo/A, Foglio 72, Part. 175) localizza il fabbricato ad un diverso numeri civico;
- che il bene pignorato è rappresentato nelle planimetrie catastali in maniera parziale dallo stato attuale, mancando la rappresentazione planimetrica dell'autorimessa esterna;
- che l'attuale valore di Superficie Catastale e di Rendita Catastale non sono corrispondenti alla sagoma e al valore reale;
- che la Rendita Catastale viene usata per calcolare la maggior parte delle imposte, nonché tributi riguardanti il diritto di proprietà o diritti che ammettono il possesso dell'immobile (imposta di registro, l'imposta catastale, l'imposta ipotecaria e all'IMU).

ED AVENDO COMPIUTO

le dovute verifiche sul bene immobiliare, presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto confrontando gli atti con Atti di Provenienza e Pratiche Edilizie

RICHIEDO

L'autorizzazione ad effettuare, tramite la procedura di **RILIEVO METRICO E PRESENTAZIONE DI NUOVA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA DEL BENE**, la necessaria variazione per l'aggiornamento del Catasto con il deposito presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo di corretta rappresentazione dell' Elaborato Planimetrico che possa rappresentare i vari subalterni che compongono il bene e per ciascuno di essi di nuova planimetria catastale .

PIU' PRECISAMENTE:

Per rappresentare adeguatamente l'intero bene (individuato al NCEU di Arezzo/A, F.72, Part.175) secondo la normativa Catastale vigente, occorre individuare le unità immobiliari non direttamente collegate pertanto:

- la tettoia ad uso autorimessa esterno (presente nel Tipo Mappale dall'anno 2011 ma non presente in alcuna planimetria catastale) dovrà essere individuato con un proprio numero subalterno.

- per effetto di sopraddetta detta integrazione/variazione, il piano di abitazione non potrà più essere accatastato insieme alla cantina e le due unità immobiliari dovranno essere censite con due subalterni differenti;

- anche il resede (attualmente area urbana) dovrà essere integrato nella sopraddetta rappresentazione e individuato con apposito numero di subalterno nella forma di Ente a Comune con le precedenti tre unità immobiliari.

Si formeranno pertanto per le 4 unità immobiliari ubicate in Arezzo, Sez.A, Foglio 72, part. 175 quattro nuovi subalterni così individuati:

-Foglio 72, Part. 175, Sub. 1, abitazione, A/4, intestata per $\frac{3}{4}$ a [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ [REDACTED];

-Foglio 72, Part. 175, Sub. 2, locale cantina, C/2 intestato per $\frac{3}{4}$ [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ [REDACTED];

-Foglio 72, Part. 175, Sub. 3, Tettoia Autorimessa, C/6 intestato per $\frac{3}{4}$ a [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ [REDACTED];

-Foglio 72, Part. 175, Sub. 4, resede esterno, BCNC ai subalterni 1,2,3 e intestato per $\frac{3}{4}$ a [REDACTED] e $\frac{1}{4}$ [REDACTED].

ALTRESI'

La sottoscritta richiede per il suddetto adempimento dovuto, quale aggiornamento catastale, la liquidazione, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del dm 30.05.2002 di **€ 1350,00** oltre CAP (inarcassa 4% ed iva al 22%) e spese accessorie quali diritti di istruttoria (€50.00 per ogni subalterno creato) versati con pagamento digitale pari a **€ 150,00.**

Infine, la sottoscritta ricorda che i suddetti aggiornamenti catastali sono dovuti per la corretta intestazione delle unità immobiliari del compendio immobiliare pignorato.

restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
distinti saluti.

Arezzo, 25/01/2023

**L'esperta Stimatrice
Dott. Arch. Sara Tanganelli**

Sara Tanganelli

Architetto

Sede via E. Montale,16 - 52100 AREZZO

Ordine Architetti Arezzo n°884

Albo periti CTU Arezzo n° 1486

Pec: sara.tanganelli@archiworldpec.it

Alla pregiatissima attenzione del **GIUDICE ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE**

- TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva N° 64/2022 R.G.E.

Oggetto: integrazione richiesta con verbale del 25/11/2024

Con la presente la sottoscritta Dott. Arch. Sara Tanganelli, In qualità di Esperta Stimatrice della Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 64/2022 in virtù del pignoramento trascritto il 01/04/2022 Al Gen. N. 5561/Particolare n. 4145 a favore di **[REDACTED]** contro **[REDACTED]** e **[REDACTED]**,

PREMESSO

che con verbale del 25/11/2024 l'illustrissimo Giudice Elisabetta Rodino' Di Miglione ha stato disposto che

" - *l'esperto chiarisca, nel termine di 30 giorni, se l'ente urbano indicato dal delegato identifica il fabbricato e l'intera area su cui quest'ultimo insiste o se trattasi di altro cui deve essere esteso il pignoramento;*

-precisi se trattasi di compendio realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata".

DICHIARA CHE

1) La particella censita al catasto terreni di Arezzo al **[REDACTED]**, come Ente Urbano corrisponde fino dalla sua prima costituzione all'area edificata dell'abitazione.

All'interno dell'atto di compravendita dell'abitazione con Atto Notaio **[REDACTED]** **[REDACTED]** la Particella **[REDACTED]** fu venduta come "terreno nel quale è elevato il fabbricato".

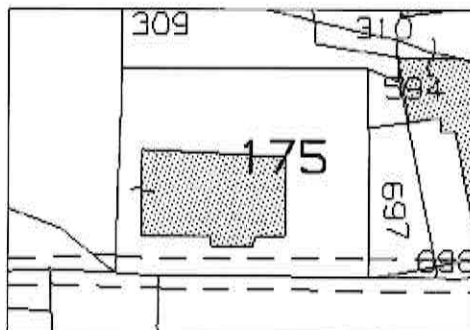
Successivamente, il **[REDACTED]**, la Particella **[REDACTED]** viene inserita in mappa catastale come Ente Urbano di 120 mq.

Infine il **[REDACTED]**, la Particella **[REDACTED]** (resede a giardino dell'abitazione e registrata al catasto terreni come seminativo arborato di 380 mq) fu soppressa e unita nella mappa



catastale all'Ente Urbano particella [redacted]. Da allora, la particella [redacted] è divenuta pari a 500 mq corrisponde in sagoma non solo la superficie edificata ma anche il resede di appartenenza del villino.

Nella mappa catastale si nota il segno di appartenenza tra il fabbricato ed il resede circostante.



Estratto di Mappa Catastale, Arezzo/A, Foglio 72.

La particella contraddistinta come ente Urbano ha la caratteristica di non poter essere volturata perché non segue il nominativo ma l'edificio a cui si riferisce tanto più in questo caso in cui non esistono subalterni.

Infatti, il villino è censito al catasto dei Fabbricati Arezzo/A, al Foglio 72, Particella 175 ed è un fabbricato unico e senza subalterni e perciò questo fatto esplicita la reciproca appartenenza.

Per sanare ogni tipo di fraintendimento, si ribadisce quanto asserito alla pagina 4 e 5 e 38/39 della Relazione Peritale e cioè che, nel caso si dovesse redigere nuovo documento di accatastamento fabbricati con DOC-FA per rettifica dell'Elaborato Planimetrico e della Planimetria Catastale, l'Ente Urbano verrebbe trasformato in Bene Comune e Non Censibile a comune con le varie parti autonome di cui si compone il villino e cioè abitazione, cantina e tettoia. Questo aspetto era stato anche comunicato con Istanza di Aggiornamento Catastale depositata nel PCT il 26/01/2023.

2) Il CTU precisa che il compendio **non è stato** realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Per quanto riguarda il punto 1 si allegano le visure catastali storiche.

Restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
distinti saluti.

Arezzo, 20/12/2024

L'esperta Stimatrice
Dott. Arch. Sara Tanganelli

