

**ALLA C.A. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA
TRIBUNALE DI PALERMO
SESTA SEZIONE CIVILE**

Oggetto: **E.I. 133/17 – DEPOSITO TIPO MAPPALE E AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE.**

In merito al richiamo del sottoscritto del 29/12/2021 per la rettifica del tipo mappale riguardante il fabbricato pignorato, sito nel Comune di Villabate, considerate le difficoltà riscontrate e già comunicate al G.E. con note del 01/02/2022 e 09/03/2022, il sottoscritto comunica di aver finalmente completato le attività richieste, scusandosi per il ritardo accumulato dovuto non solo alle già comunicate difficoltà ma anche al blocco dei servizi sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, perdurato per diverse settimane.

Pertanto si comunica di aver provveduto:

- alla rettifica della sagoma del fabbricato nella mappa al catasto terreni di Villabate che ha così assunto gli identificativi Foglio 2 p.lla 563 e Foglio 4 p.lla 926 e porzione della particella 255, allineando così le particelle del catasto terreni a quelle del catasto fabbricati (sopprimendo la particella 1372). Riguardo alla sussistenza della particella 255, identificata come Ente Urbano, la stessa particella non trova corrispondenza al catasto fabbricati, ossia l'immobile identificato al foglio 4 p.lla 255 del catasto fabbricati nulla ha a che vedere con la stessa particella al catasto terreni per mancato allineamento mappe. Poichè al catasto fabbricati l'immobile oggetto di perizia è unicamente identificato, l'esistenza su carta di una particella riguardante un immobile ubicato in altra via al catasto terreni, non comporta motivi ostativi ad una eventuale vendita. Per rispondere al quesito posto dal G.E. pertanto, al catasto terreni la particella 255, di cui una porzione identifica il fabbricato in questione, non corrisponde ad un bene appartenente ad altra proprietà, mentre al catasto fabbricati l'immobile è identificato con altre particelle;

- alla rettifica della planimetria catastale al catasto fabbricati per cui l'immobile oggetto di perizia è adesso identificato al N.C.E.U. del Comune di Villabate, al Foglio 2 p.lla 563 sub 3 graffata con la particella 926 sub 3 del foglio 4, correttamente intestato al debitore.

Riguardo al valore di stima assunto dall'immobile a seguito di queste modifiche che non andranno più ad incidere sull'eventuale acquirente, si fa tuttavia presente che per quanto riguarda l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa potrebbe essere necessaria comunque un'ulteriore modifica a seguito dell'eliminazione di eventuali abusi presenti non sanabili (come ad esempio il disimpegno dei servizi igienici realizzato su ampliamento non autorizzato). Un eventuale acquirente pertanto dovrà comunque sostenere qualche costo per la regolarizzazione catastale successiva alla regolarizzazione edilizia, a meno che sopraggiungano modifiche normative che permettano la sanatoria di questa piccola porzione aggiunta. L'aggiornamento della planimetria al catasto fabbricati si è reso necessario in quanto è stata variata la sagoma al catasto terreni. Si rappresenta inoltre che i diritti catastali per la presentazione della pratica Docfa ammontano a 100€ e non come erroneamente indicato in perizia a 50€ in quanto trattasi di fabbricato a destinazione speciale (cinema).

Il valore commerciale dell'immobile è pertanto pari a € 608.225,40, approssimato ad **€ 608.200,00**.

Palermo, 12/05/2022

Arch. Giacomo Collura