

G.E.I. Dott.ssa GIULIA LUCCHI

Ruolo n° 44/2022 E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. | creditore procedente

Avv. A. Formaro

CONTRO

MIGLIATTI ANTONIO e REGGIANI RICCARDA, debitori esecutati

* * * * *

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO IN ESITO ALLE ATTIVITA' CATASTALI AFFIDATE

* * * * *

Premesso che all'udienza del 09.06.2025, l'Ill.mo Giudice autorizzava "... l'esperto stimatore a procedere alla variazione catastale indicata in atti con riguardo al bene pignorato, costituito dalla sola porzione del mappale 204 del foglio 20, con esclusione dei mappali 207 e 527 e con anticipazioni a carico di parte creditrice procedente ex art. 2770 c.c.", a completamento delle attività affidate, lo scrivente tecnico incaricato redige la presente relazione di aggiornamento.

In data 30.07.2025, veniva svolto un sopralluogo presso i beni onde effettuare i rilievi tecnici e topografici per la redazione del Tipo Mappale a correzione delle difformità rilevate dall'Agenzia delle Entrate sulla Part. 527 (si rimanda alle precedenti istanze dello scrivente), attività propedeutica e necessaria per poter successivamente operare sul bene pignorato.

In data 10.08.2025 veniva trasmesso il Tipo Mappale all'Agenzia delle Entrate, la quale provvedeva a registrarla con Prot. n. MO0095430 del 11.08.2025.

In data 17.09.2025 veniva trasmesso il Docfa all'Agenzia delle Entrate la quale, con



comunicazione del 19.09.2025, relazionava sui motivi della mancata accettazione della pratica, tra cui:

-Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione: Nella planimetria in atti, l'area non risulta rappresentata, motivo per cui si rende necessario altra pratica che preceda quella attuale, come: RETTIFICA DOCFA PROT.../ANNO come da vademecum 2022, per correggere errori presenti in un Do.C.Fa. registrato agli atti e ancora non sottoposto ad accertamento da parte dell'Ufficio. Le ragioni della variazione devono essere esplicitate nel Quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica. La data di fine lavori da indicare deve coincidere con quella indicata nel Do.C.Fa. da rettificare; vedasi COSTITUZIONE del 21/04/2005 Pratica n.MO0230056 in atti dal 21/04/2005. Rappresentazione grafica cristallizzata all'epoca, 2005, con aggiunta di corte, docfa 1 di 2; a seguire il presente documento per divisione ed ampliamento, docfa 2 di 2, ovviamente concatenati.

In buona sostanza, l'Agenzia delle Entrate riteneva che per poter completare l'iter, fosse necessario procedere alla correzione di un ulteriore documento pregresso, ossia il Docfa del 2005 relativo, tra gli altri, anche al bene pignorato.

In data 24.09.2025 veniva trasmesso il Docfa di correzione all'Agenzia delle Entrate, la quale provvedeva a registrarlo con Prot. n. 2025MO0118173 del 25.09.2025. Infine, in data 30.09.2025 veniva trasmesso il Docfa concatenato al precedente all'Agenzia delle Entrate, la quale provvedeva a registrarlo con Prot. n. 2025MO0120314 del 01.10.2025.

Venivano così completate le attività catastali affidate allo scrivente, in virtù delle quali il bene pignorato risulta ora catastalmente identificato nel comune di Zocca come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	204	1			D/10				Euro 2.600,00

VIA LAMIZZE n. 473/F Piano S1-1 - S2-T - 2

Si depositano tramite PCT: visura attuale, visura storica, planimetria catastale aggiornata ed estratto di mappa.

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, 02 ottobre 2025

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi

