

**INTEGRAZIONE CON
RESOCONTO
DELL'ADEGUAMENTO
CATASTALE - PRIVACY**

TRIBUNALE DI PRATO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO RUOLO GENERALE**

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI 23/2024

GIUDICE : DOTT.CAPANNA ENRICO

PROMOSSA DA

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(AVV. DELL'ISOLA ARTURO MARIA FRANCESCO)

CONTRO

XXXX XXXXXXX

(AVV. BALLETTA SALVATORE)



1) - INCARICO INTEGRATIVO RICEVUTO

Il sottoscritto Geometra Lencioni Giovanni nato a Firenze il 24 Settembre 1969 (codice fiscale LNC GNN 69P24 D612T), libero professionista con studio in Prato, via Ferrucci Francesco numero civico 100, in qualità di CTU nella presente procedura esecutiva ha regolarmente redatto la perizia estimativa come da incarico ricevuto il 13 maggio 2024.

Tra i compiti posti al perito vi era anche quello indicato nel **QUESITO NUMERO 7**, ovvero di:

"Ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla Legge numero 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA) o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti".

Il C.T.U. - nel corpo della perizia - ha evidenziato che:

"per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato reale

dell'immobile e la rappresentazione catastale si riporta quanto evidenziato al G.E. con istanza del 23 luglio 2024, ossia:

- che dall'esame dello stato dei luoghi è emersa la mancata corrispondenza catastale rispetto sia alla sagoma dell'edificio, sia alla planimetria della porzione residenziale;

- che il quesito prescrive che l'esecuzione degli aggiornamenti catastali sia al catasto terreni (redazione di "tipo mappale"), sia al catasto fabbricati (redazione di nuova planimetria), debba essere preventivamente autorizzata dal G.E.;

- che per eventualmente procedere alla redazione della planimetria catastale con metodo "DOCFA" è obbligatorio allineare l'intestazione catastale con la reale proprietà;

- che nel caso specifico vi sono problemi di allineamento della proprietà come segnalato nella istanza depositata il 15 maggio 2024, per la quale il G.E. si è riservato di provvedere all'udienza ex art. 569 c.p.c.

Pertanto ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del D.L 31 maggio 2010 numero 78, è stato verificato:

- che la planimetria catastale (subalterno 1) non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi, ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della circolare numero 2 del 2010 emanata dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio;

- che i dati di identificazione catastale non corrispondono

all'effettivo stato dei luoghi;

- che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

- che i dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli degli immobili oggetto di stima.

Nelle more della procedura di vendita all'asta la Dott.ssa Bocchicchio Sara - delegata professionista ex art. 591 bis c.p.c. - ha chiesto al G.E. di "autorizzare il CTU alla redazione, stesura e presentazione di due domande di voltura catastale al fine di giungere ad una corretta intestazione catastale mediante le riunioni dell'usufrutto alla nuda proprietà e conseguentemente poter procedere con l'esecuzione degli aggiornamenti catastali sia al catasto terreni (redazione di tipo mappale) sia al catasto fabbricati (redazione di nuova planimetria) come previsto al punto 7 del quesito".

In data 26 gennaio 2025 il G.E. ha autorizzato quanto richiesto dal professionista delegato alla vendita.

2) - VOLTURE CATASTALI

Il 28 gennaio 2025 sono state inoltrate via PEC all'Agenzia delle Entrate di Prato due distinte volture per riunione di usufrutto a seguito di decesso della Sig.ra XXXXXX XXXXX (avvenuto il 9 maggio 2011) e del Sig. XXXX XXXXXX (avvenuto il 25 dicembre 2012).

Le due domande di voltura sono state regolarmente evase e registrate il 3 febbraio 2025 con protocollo PO0003227 e PO0003230.

(cfr. vedasi allegato lettera "A")

*

3) - VARIAZIONE AL CATASTO TERRENI - TIPO MAPPALE

Il 17 marzo 2025 all'Agenzia delle Entrate di Prato è stato presentato l'aggiornamento cartografico al Catasto Terreni (tipo mappale) per l'adeguamento della sagoma del fabbricato.

Tale documento è stato regolarmente approvato in pari data con il numero PO0011787.

(cfr. vedasi allegato lettera "B")

*

4) - VARIAZIONE AL CATASTO FABBRICATI - DOCFA

Per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto al Catasto Fabbricati in atti, è stato necessario effettuare una prima correzione della planimetria catastale dell'autorimessa in quanto vi era riportato interamente il resede frontale e tergale che risultava di fatto "doppiato" perchè presente anche nella planimetria catastale della parte residenziale.

4.1.) - PRIMA VARIAZIONE DOCFA

Il 23 marzo 2025 all'Agenzia delle Entrate di Prato è

stata presentata una prima variazione DOCFA con nuova planimetria per "*esatta rappresentazione grafica*", con protocollo numero 1232505 e registrata il 24 marzo 2025 con il numero PO0013348. (cfr. vedasi allegato lettera "C")

4.2. - SECONDA VARIAZIONE DOCFA

Il 24 marzo 2025 all'Agenzia delle Entrate di Prato è stata presentata una seconda variazione DOCFA con le nuove planimetrie per "*ampliamento + frazionamento e fusione*", con protocollo numero 1246033, registrata il 25 marzo 2025 con il numero PO0013641 con la quale gli originali subalterni 1 e 2 sono stati soppressi e al suo posto sono stati costituiti i nuovi subalterni 500 e 501. (cfr. vedasi allegato lettera "D")

*

5) - NUOVI DATI CATASTALI

In seguito alla sopracitata presentazione delle nuove planimetrie catastali, il bene oggetto della procedura esecutiva ha assunto i seguenti nuovi identificativi catastali.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizi Catastali, il bene è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, in giusto conto alla ditta "XXXX XXXXX nato a XXXXX (PO) il XX/XX/XXXX - piena proprietà per 1/1" e censita nel Foglio di mappa 14 dalla particella 477, subalterni:

- 500, VIA SANTE PISANI numero 44, piano seminterrato, terreno, primo e secondo, categoria A/2, classe 4,

consistenza 13 vani, superficie totale mq. 303, superficie totale escluse aree scoperte mq. 280 e rendita catastale di Euro 1.477,07;

- 501, VIA SANTE PISANI numero 44A, piano terreno, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq., superficie totale mq. 30 e rendita catastale di Euro 143,16.

(cfr. vedasi visure catastale allegato lettera "E" e planimetrie catastali allegato lettera "F")

Si precisa che le rendite catastali indicate nella variazione DOCFA sono di tipo proposto ai sensi del D.M. 701/1994.

La singola villetta, ossia il LOTTO UNICO, dispone dell'elaborato planimetrico protocollo 13641 del 24 marzo 2025, dal quale si rileva che non sussiste alcun beni comune non censibile (B.C.N.C.) a comune tra il subalterni 500 e 501. (cfr. vedasi elaborato planimetrico allegato lettera "G")

L'intero complesso residenziale di cui il LOTTO UNICO è una porzione, dispone di una area a comune a tutte le varie unità immobiliari, identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 14 dalla particella 267 di mq. 920 (cfr. vedasi allegato lettera "H") e al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile (B.C.N.C.) giusta costituzione con pratica PO0095818 del 14 ottobre 2013 (numero 54003.1/2023). (cfr. vedasi allegato lettera "I")

All'Agenzia del Territorio - Dipartimento del Territorio - Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato -

Catasto) il LOTTO UNICO, insiste su area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 14, dalla particella 477, mentre l'area a comune all'intero complesso residenziale è individuata dalla particella 267. (cfr. vedasi estratto di mappa allegato lettera "H").

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. Lencioni Giovanni

ALLEGATI:

A) - VOLTURE CATASTALI;

B) - TIPO MAPPALE AL CATASTO TERRENI;

C) - DOCFA PRELIMINARE AUTORIMESSA REGISTRATO IL
24 MARZO 2025 CON NUMERO PO0013348;

D) - DOCFA NUOVE PLANIMETRIE REGISTRATO IL 25
MARZO 2025 CON NUMERO PO0013641;

E) - VISURE CATASTALI;

F) - PLANIMETRIE CATASTALI;

G) - ELABORATO PLANIMETRICO;

H) - ESTRATTO DI MAPPA AL CATASTO TERRENI;

I) - COSTITUZIONE B.C.N.C.