

GIULIA AJELLO
architettostudio: via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
Indirizzo e-mail: g.ajello@awn.it – P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it**TRIBUNALE DI PALERMO****Sezione Esecuzioni Immobiliari (r.g. es. n°372/2019).*****Al S.G. dr.ssa Maria Cristina La Barbera******OGGETTO: Precisazioni Esperta per richiamo aggiornamenti catastali.***

La scrivente arch. Giulia Ajello n.q. di Esperto Stimatore con deposito della propria relazione, per l'attività di stima come da incarico, inoltrato in data 20/04/2022, ha ricevuto dalla S.V. un richiamo *“al fine di procedere alla denuncia di variazione catastale (DOCFA) e all'aggiornamento mappale (PREGEO) come indicato in sede di perizia estimativa, individuandone preventivamente i costi necessari”*.

Per le attività richieste, la scrivente ritiene di dovere fornire alcuni chiarimenti.

Il presente richiamo ha ad oggetto un bene pignorato che consiste in un'unità immobiliare che fa parte di un complesso di case a schiera, realizzate nell'ambito di un progetto di edilizia residenziale pubblica, comprendente nel nostro caso n°6 alloggi.

Nella perizia di stima dalla scrivente Esperta già depositata, in risposta al quesito n°3 (Identificazione catastale del bene pignorato) si legge nelle *“NOTE GENERALI”* che rispetto allo stato di fatto dell'unità immobiliare, si rilevano le seguenti difformità catastali:

- 1) Nell'ESTRATTO DI MAPPA si riscontra un'errata indicazione e mancata introduzione del fabbricato: l'u.i. sopra precisata risulta identificata con la particella 743 graffata con la particella 744 ma di fatto insiste in gran parte sulla particella terreni 1536 ed in pic-*



cola parte sulla particella 353 del fg.55. Tuttavia, dalla visura storica le particelle identificative dell'immobile (part.lle 743 e 744) risultano correlate ai mappali terreni con le particelle 1536 e 353.

Nell'estratto di mappa, nelle particelle 1536 e 353, dunque, dove di fatto insiste il bene pignorato, non è presente la sagoma dell'intero corpo di fabbrica del quale fa parte il bene pignorato (insieme agli altri n°5 alloggi) in quanto non risulta introdotta in mappa, e quindi graficizzata, la sagoma dell'edificio. Tuttavia, la correlazione già presente in visura con le particelle 1536 e 353 dei mappali terreni, consentono di definire l'errata indicazione del bene pignorato con le particelle 743 e 744 come un **errore formale ma non sostanziale**.

Inoltre, sempre nella perizia di stima depositata e sempre in risposta al quesito n°3, si legge:

2) Nella PLANIMETRIA CATASTALE si riscontra la mancata rappresentazione dello spazio esterno di pertinenza e degli ampliamenti su di esso realizzati e su balcone di primo piano, di una finestra su prospetto laterale e la diversa distribuzione degli spazi interni.

Si sottolinea che **nella planimetria catastale** in atti non si riscontra lo stato di fatto rilevato dall'Esperta alla data del sopralluogo né è rappresentata l'area esterna di pertinenza dell'u.i. in oggetto che di fatto è stata trasformata in superficie utile abitativa, difformità non regolarizzabile e soggetta a ripristino.

Da quanto sopra esplicitato, pertanto, ne consegue che la **denuncia di variazione catastale (DOCFA)** è opportuno che essa venga presentata dopo avere eseguito il ripristino dei luoghi riferiti a quelle



GIULIA AJELLO
architettostudio: via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
Indirizzo e-mail: g.ajello@awn.it – P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

opere difformi rispetto al progetto approvato e non regolarizzabili secondo il vigente strumento urbanistico e come meglio decritte in risposta al quesito n°6.

In merito all'**aggiornamento mappale (PREGEO)** per la mancata introduzione in mappa del bene pignorato, si ribadisce che il bene pignorato fa parte di un complesso di case a schiera comprendente n°6 alloggi, e pertanto l'introduzione in mappa dovrebbe riguardare l'intero corpo di fabbrica del quale fa parte (n°6 alloggi costituenti un edificio di case a schiera), necessitando del relativo consenso di tutti gli aventi diritto delle altre unità immobiliari (le quali necessariamente devono essere rilevate dal punto di vista topografico-catastale).

Restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

PALERMO, 31 Gennaio 2023**Esperto Stimatore***(arch. Giulia Ajello)*