



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

Data presentazione: 27/12/1999 - Data: 20/03/2023 - n. T342359 - Richiedente: R02FNN23T07L602Q

MOD. BN (GEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.l.u. in Comune di Fiumicino via Redi Puglia civ. S.N.C.

MODALITÀ F. Fog. 1940, 1947

LIRE 200

PIANO TERZO H. 11.00

PIANO PRIMO H. 9.00

202302 PA

Valore in Lit. n. 1

IMPORTO € 1.000

Completata dal GEOM. PAOLO

Declarazione di N.C. Compilata dal GEOM. PAOLO

Disubordinata di variazione

Ultimo aggiornamento catastale: 2003

Data di presentazione: 27/12/1999 - Data: 20/03/2023 - n. T342359 - Richiedente: R02FNN23T07L602Q

Totale area urbanizzata: 2003

Totale area urbanizzata di acquisizione: 2003

n. 2003 sub. 3

data: 20/03/2023

Firma: PAOLO

CAVITÀ

RESERVATO ALL'UFFICIO

Curato dal Territorio - Situazione Catastrale - Foglio 1065 - Partenza 1163 - Subalterno 2 - (Civ. gratuita)

VIAREGGIO

f 1065, plla 1163, sub 1, area urbana di 260

Effettuato il sopralluogo, visto lo stato di fatto, comparato con la planimetria catastale, lo Scrivente in buona fede ha pensato fosse un semplice errore di restituzione grafica, ecco perché giustamente ha depositato una variazione catastale che riporta fedelmente lo stato dei luoghi, ma erroneamente non ha scorporato il valore dell' area urbana.



Certamente, l' esecutato sapeva come stavano le cose da un punto di vista tecnico, difatti ha informato il Geometra e l' Avvocato, ma come si evince dal verbale di sopralluogo, (all 12), al Sottoscritto e al custode non è stato detto nulla.

PERICULUM IN MORA

Stante le gravi incongruenze sopra evidenziate sia con riferimento alla errata individuazione delle particelle catastali ma soprattutto dalla rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico realizzato dal CTU, Arch. Oronzi Fernando, il quale include l'area Urbana di mq 260, distinta al N.C.E.U. al foglio 1065, particella 1163 sub 1. e di proprietà

(Allegato 2 perizia Geom. _____), non oggetto della presente procedura, tra l'altro cointestata tra il debitore esecutato e terzi soggetti.

Si evidenzia, altresì, che la stessa area urbana non può in alcun modo essere accorpata alla corte di pertinenza dell'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare.

L'errata elaborazione della CTU vicia in modo inequivocabile la conseguente ordinanza di vendita. In tale circostanza una eventuale aggiudicazione del bene, sulla base dei sopra evidenziati presupposti, andrebbe a ledere in maniera irreparabile sia i diritti del debitore esecutato, su di un bene estraneo alla procedura ed al pignoramento, sia i diritti di soggetti terzi.

Tanto premesso e ritenuto, il _____, *et supra* domiciliato, rappresentato e difeso

Inoltre si fa presente all' Avv _____ che la semantica è fondamentale quando un professionista redige un atto, come il rispetto che deve esserci tra professionisti, " L' errata elaborazione della CTU....", sicuramente un'osservazione "non elegante" e totalmente falsa nel merito.

Si ricorda che non è la planimetria catastale allegata all' atto che dà la proprietà al futuro acquirente, ma esclusivamente la descrizione del rogante all' interno dell' atto.



2

Gli atti di mutuo e di proprietà indicano i seguenti dati catastali: Foglio 1065, particella 1163 sub 2 l'appartamento e Foglio 1065 particella 1164 sub. 3 la corte, mentre l'esatta situazione catastale come da elaborato planimetrico (allegato 1), riporta i seguenti dati: Appartamento censito al Foglio 1065 particella 1164 sub. 3 e la corte censita al Foglio 1065 particella 1163 sub. 2.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico.

Estratto atto di proprietà

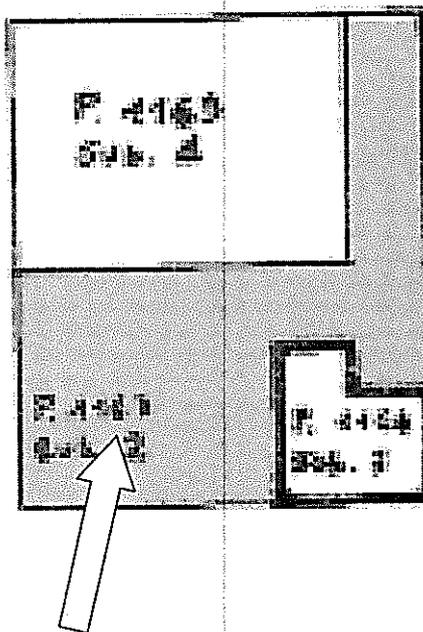
| | | | | | | | |
|------------|------------|---------|-------------|----------------|-----------|--------|--------|
| DELLA | porzione | risulta | individuata | al | N.C.E.U. | al | foglio |
| 1065, | particella | 1163 | sub. 2 | (appartamento) | graffata | con | la |
| particella | 1164 | sub. 3 | (corte), | z.c. 7, | cat. A/7, | classe | 2, |

L'osservazione del tecnico è giusta, è un errore di scrittura del Notaio, ma la documentazione catastale depositata riporta i giusti identificativi.

Considerazioni finali

Infine si rettifica solo il valore finale di stima che è di € 441.415,00 (euro Quattrocentoquarantunomilaquattrocentoquindici/00).

Si raccomanda al G.E. in fase di stesura del futuro atto di assegnazione di scrivere che la corte sviluppa una superficie 130 mq con la geometria come da planimetria allegata:



Geometria 130 mq di corte oggetto di assegnazione

Roma 08/02/2024

In Fede
Arch Fernando Oronzi