









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

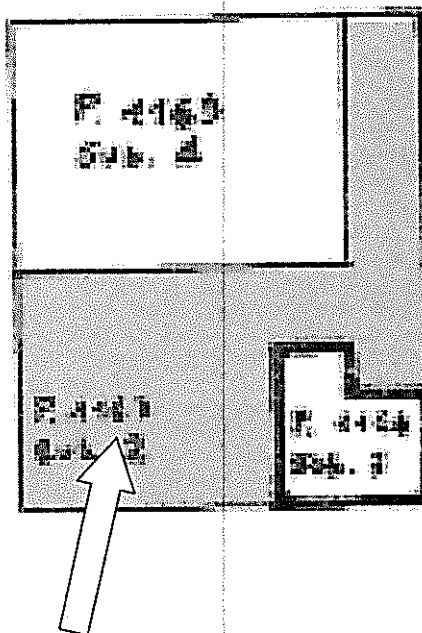
DELLA	porzione	risulta	individuata	al	N.C.E.U.	al	foglio
1065,	particella	1163	sub. 2	(appartamento)	graffata	con	la
particella	1164	sub. 3	(corte),	z.c. 7,	cat. A/7,	classe	2,

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