STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

Relazione Tecnica di Parte (CTP)

a supporto della contestazione
dell'avviso di accertamento catastale

INCARICO: ACCERTAMENTO SU CONGRUITA VARIAZIONE CATASTALE

COMMITTENTE: (comproprietario)

IMMOBILE:

DATI CATASTALI:

Oggetto: Contestazione avviso di accertamento catastale n. del per variazione di classamento da categoria A/2 classe 2 a categoria A/1 classe U. -

Il Tecnico CTP
Geom. Fidelio Corrado

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Siracusa
Iscrizione Albo
N. 1444
Geometra
Corrado Fidelio

Siracusa

STUDIO TECNICO
Geom. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

Pagina Intenzionalmente Vuota

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

RELAZIONE TECNICA DI PARTE

Il sottoscritto geom. Corrado Fidelio, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siracusa al n. 1444, con studio professionale in Siracusa, via di Villa Ortisi n. 34/B, su incarico conferito dalla proprietaria dell'unità immobiliare in oggetto, redige la presente relazione tecnica di parte al fine di esaminare la congruità tecnico-estimativa dell'avviso di accertamento catastale n. del emesso dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Siracusa, con il quale è stata disposta la variazione di classamento da categoria A/2 classe 2 a categoria A/1 classe U. La presente relazione è finalizzata alla valutazione critica dei presupposti tecnico e catastali dell'accertamento, alla verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare ed alla ricostruzione del contesto urbano e territoriale di inserimento, con evidenziazione delle discrasie e delle carenze motivazionali rilevate.

Le attività di sopralluogo richiamate nella presente relazione sono state eseguite dal sottoscritto tecnico incaricato nell'ambito dell'incarico professionale ricevuto e costituiscono base diretta delle valutazioni espresse. Dalla documentazione esaminata non risulta invece documentata l'esecuzione di accessi diretti né all'immobile né alle aree limitrofe per accertarne il contesto, da parte dell'Ufficio, circostanza che si evidenzia esclusivamente ai fini della valutazione del percorso istruttorio dell'atto oggetto di contestazione.

L'unità immobiliare, oggetto di accertamento, è ubicata nel Comune di censita al Catasto Fabbricati al ed è costituita da abitazione posta al piano secondo con pertinenze accessorie e terrazza, per una superficie catastale complessiva di circa mq 284 e consistenza pari a 9 vani.

Sotto il profilo tipologico l'immobile presenta caratteristiche dimensionali e distributive di buon livello, con fabbricato isolato, articolazione volumetrica non ordinaria a seguito di una altezza interna superiore alla media (circa m 3,55). Tuttavia, dall'analisi della documentazione catastale e storica emerge che originariamente, nell'anno 2013,

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

l'unità risultava censita, giustamente, in categoria A/2 classe 2, successivamente, nell'anno 2014, veniva attribuita categoria A/1 classe U. Con dichiarazione DOCFA del 16/12/2024, a seguito di diversa distribuzione interna, mediante compilazione della modulistica prevista dal software ministeriale fornito dall'Agenzia delle Entrate, veniva proposta automaticamente dal sistema la categoria A/2 classe 2, successivamente recepita in atti quale rendita proposta, in coerenza con le caratteristiche oggettive dell'unità immobiliare dichiarate dal tecnico incaricato.

L'avviso di accertamento sopra indicato ha quindi disposto il ripristino della categoria A/1, senza alcun accertamento né sopralluogo diretto, modificando unilateralmente la categoria d'uso con conseguente variazione della rendita da € 800,51 a € 976,10. Tale variazione, assolutamente discutibile, comporta un danno non trascurabile alla committente, sia per gli effetti fiscali correlati (IRPEF, TARI, IMU) sia in eventuale prospettiva di alienazione del bene, a causa dell'incremento della rendita catastale che si ritiene ingiustificato, considerato che, si ribadisce, nessun accertamento diretto è mai stato eseguito sull'immobile.

Dall'analisi del DOCFA del 16/12/2024, della planimetria e dai sopralluoghi in situ non emergono elementi qualificanti di pregio costruttivo o ornamentale idonei a configurare l'unità quale abitazione signorile. Dall'esame diretto dell'unità immobiliare e del fabbricato di appartenenza non sono state riscontrate caratteristiche costruttive, architettoniche o dotazionali tali da ricondurre l'immobile alla tipologia signorile, risultando invece coerente con standard edilizi ordinari. Il DOCFA non evidenzia finiture interne di particolare pregio, non risultano materiali lapidei diffusi o rivestimenti marmorei qualificanti, né emergono dotazioni impiantistiche evolute o elementi architettonici interni rappresentativi. Le finiture esterne risultano costituite da intonaco mediterraneo e tinteggiature al civile, con presenza limitata di rivestimenti lapidei al solo basamento, funzionali esclusivamente alla mitigazione dell'umidità di risalita e non configurabili quali elementi di pregio architettonico.

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

Sul punto la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che la categoria A/1 presuppone la presenza di elementi costruttivi e qualitativi distintivi rispetto all'edilizia civile ordinaria, richiedendo pertanto una motivazione rafforzata dell'atto di riclassamento con indicazione puntuale delle caratteristiche che giustificano la qualificazione signorile. Nel caso di specie l'avviso di accertamento si limita a richiamare la permanenza delle caratteristiche intrinseche e la natura migliorativa della variazione distributiva interna, senza esplicitare quali specifici elementi costruttivi, architettonici o localizzativi renderebbero l'unità riconducibile alla categoria A/1.

L'analisi del contesto urbano circostante, rilevata con opportuno sopralluogo, evidenzia un tessuto edilizio discontinuo e misto, caratterizzato dalla compresenza di edifici residenziali ordinari, fabbricati di modesta realizzazione, lotti liberi, aree agricole e serre, con assetto tipico di zona periferica di espansione urbana. Tali considerazioni derivano da osservazione diretta del contesto urbano circostante e dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, che si invita a esaminare con la dovuta attenzione e capacità critica, dalla quale emerge una dotazione limitata di servizi di prossimità e una configurazione infrastrutturale non allineata ai parametri propri di contesti residenziali di pregio. Non si rileva la presenza di un quartiere con caratteristiche di pregio urbanistico o edilizio, quali ville o edifici signorili diffusi, parchi o spazi pubblici qualificanti, attività commerciali di pregio o viabilità urbana strutturata con marciapiedi adeguati. Al contrario si riscontra la presenza di strade strette, in parte non asfaltate, l'assenza di marciapiedi o infrastrutture pedonali significative, la limitata presenza di attività commerciali, ad esclusione di esercizi di prossimità, e la distanza dalle principali arterie urbane e dai servizi qualificanti, elementi che costituiscono fattori penalizzanti del pregio estrinseco dell'immobile.

Il quadro territoriale risulta inoltre condizionato da criticità ambientali connesse alla morfologia locale, trattandosi di area depressa del territorio comunale nella quale, in occasione di eventi meteorici intensi, sono stati segnalati fenomeni di accumulo idrico e allagamento. Si sono difatti rilevati ingenti danni all'immobile nel corso di documentati

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

episodi di precipitazioni eccezionali nel territorio di tra cui eventi meteorici intensi del novembre 2022 con segnalazioni di allagamenti diffusi, precipitazioni straordinarie del febbraio 2023 con attivazione di interventi emergenziali di allerta meteo-idrogeologica nel novembre 2024.

La presenza di tali criticità incide negativamente sulla qualità insediativa e sul pregio localizzativo dell'immobile. In tale contesto territoriale particolarmente umido l'immobile risulta soggetto a fenomeni di umidità diffusa e di risalita capillare che determinano nel tempo ammaloramenti delle superfici murarie e delle finiture, rendendo necessarie attività manutentive e di ristrutturazione con maggiore frequenza rispetto ad immobili ubicati in contesti territoriali meno critici. Inoltre, il timore concreto di fenomeni di allagamento ha reso necessario adottare misure di protezione passiva dei vani a piano terra mediante installazione di paratie e sistemi di contenimento delle acque meteoriche. Tali interventi che, pur rispondendo a esigenze di tutela del bene, incidono negativamente sulla percezione di qualità e fruibilità dell'immobile e contribuiscono ad una complessiva svalutazione dello stesso sia sotto il profilo del mercato immobiliare sia sotto il profilo estimativo connesso alla corretta attribuzione della categoria catastale.

Dall'avviso di accertamento non emerge l'esecuzione di sopralluogo tecnico diretto da parte dell'Ufficio finalizzato alla verifica delle caratteristiche costruttive effettive dell'unità e del contesto urbano circostante. L'atto richiama genericamente metodologie comparative senza indicare immobili assunti a confronto, ubicazione e caratteristiche degli stessi e coerenza microzonale del classamento attribuito, omissione che impedisce la verifica del procedimento estimativo e limita il contraddittorio, rafforzando la percezione di una valutazione non supportata da adeguato riscontro oggettivo. La motivazione si limita a richiamare la permanenza delle caratteristiche intrinseche, per altro non accertate, e la natura migliorativa della variazione distributiva interna, circostanza che, come già detto, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, non può costituire elemento sufficiente a giustificare un diverso classamento in assenza di indicazione puntuale delle caratteristiche qualificanti.

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

Dall'analisi complessiva emerge pertanto che l'unità immobiliare presenta caratteristiche dimensionali elevate ma finiture ordinarie, il contesto urbano risulta periferico e privo di qualificazione signorile, la dotazione infrastrutturale e urbanistica appare limitata, sono presenti criticità territoriali idrauliche ricorrenti, l'atto di accertamento non esplicita comparativi né elementi qualificanti e non risulta un documentato sopralluogo tecnico diretto.

Senza presunzione di sorta, ad avviso dello scrivente, il classamento catastale deve riflettere la capacità reddituale e il livello qualitativo complessivo dell'unità immobiliare valutato in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la categoria A/1 richiede la presenza congiunta di elementi di pregio costruttivo, architettonico e localizzativo non riscontrabili nella generalità delle abitazioni civili.

Alla luce delle risultanze tecniche e documentali si ritiene, con assoluta certezza oggettiva, che non emergano elementi di pregio costruttivo e ambientale tali da giustificare la classificazione in categoria A/1, che il contesto urbano e territoriale non presenti caratteristiche compatibili con ambito residenziale signorile, che la presenza di criticità idrauliche e infrastrutturali costituisca fattore penalizzante del pregio estrinseco, che l'avviso di accertamento risulti carente sotto il profilo motivazionale e comparativo e che il classamento in categoria A/2 risulti assolutamente coerente con le caratteristiche complessive dell'unità immobiliare.

Per quanto sopra esposto, con il dovuto rispetto per l'Ufficio, si ritiene che la rettifica operata, oltre a risultare iniqua e non adeguatamente motivata, appaia suscettibile di riesame, alla luce dei mancati presupposti minimi necessari per una corretta riclassificazione. Si ribadisce che tale circostanza determina altresì un significativo pregiudizio economico in capo alla committente che, da ligia contribuente, si vede ingiustificatamente gravata da un incremento della rendita catastale con dirette ripercussioni sul carico fiscale complessivo, ed in particolare sull'IRPEF e relative addizionali, sull'IMU, sulla TARI, nonché, in ipotesi di trasferimento della proprietà,

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

sull'imposta di registro, sulle imposte ipotecarie e catastali e sull'imposta di successione e donazione.

Avendo compiutamente e dettagliatamente dato riscontro professionale a quanto richiesto nell'incarico conferitomi, e nella certezza di avere relazionato con professionalità e rispetto della deontologia, rimango disponibile per eventuali chiarimenti.

Si allega

Rilievo fotografico.

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Siracusa
Iscrizione Albo N. 2444
Geometra Corrado Fidelio

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

ALLEGATO FOTOGRAFICO

INCARICO: ACCERTAMENTO SU CONGRUITA VARIAZIONE CATASTALE

COMMITTENTE: (comproprietario)

IMMOBILE:

DATI CATASTALI:

Oggetto: Contestazione avviso di accertamento catastale n. del per variazione di classamento da categoria A/2 classe 2 a categoria A/1 classe U. -

Il Tecnico CTP
Geom. Fidelio Corrado

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Siracusa
Iscrizione Albo N. 1444
Geometra Corrado Fidelio

Siracusa

STUDIO TECNICO
Geom. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa

Pagina Intenzionalmente Vuota

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa





STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa





STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa





STUDIO TECNICO
Geom. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B
96100 - Siracusa



