

*Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovillari*

PROC. N° 94/2022 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuliana GAUDIANO

CUSTODE: Avv. Luca MINISCI

PROCEDENTE:

[REDACTED], in persona del legale
rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa
dagli Avv. Gerardina Riolo (c.f.: RLIGRD66L57G082S -
avv.gerardinariolo@pec.it - fax 0966/22123) del foro di
Palmi, e Giacomo Falcone (c.f.: FLCGCM84L20H224B -
giacomofalcone@pec.it - fax 0694803250) del foro di
Reggio Calabria (giacomofalcone@pec.it), elettivamente
domiciliata presso lo studio della prima in Palmi via
San Gaetano nr. 14

Contro

ESECUTATO:

[REDACTED] Contrada
Pigna 3

OGGETTO: RELAZIONE INTEGRATIVA_N° 4

Mormanno, lì 22 Febbraio 2024

L'ESPERTO

Geom. Ottavio LEONE

f. Leone Ottavio



Con riferimento alla Nota del Giudice in data 08/02/2024 si chiarisce quanto segue:

Ill.mo Signor Giudice, considerato che è la quarta relazione che il sottoscritto si accinge a scrivere, viste le mie passate esperienze, mi viene da chiedere: *"ma **le osservazioni alle C.T.U. in generale non vanno depositate nell'intervallo che intercorre tra la data del deposito di quest'ultima e la prima udienza?"***

Oppure è bastato, a chi ha prodotto di recente le ultime osservazioni, evidenziare che il sottoscritto non avrebbe inviato copia della Relazione C.T.U. al soggetto Debitore? Se così è, informo che la C.T.U. è stata regolarmente inviata a tutti gli aventi diritto tra cui anche alla parte debitrice, precisamente con Posta Elettronica Certificata del 24/10/2022 alle ore 14,40 della quale il sottoscritto ne conserva ricevuta.

Quanto alle osservazioni, mi corre l'obbligo rammentare quanto segue:

Questa procedura esecutiva tratta un bene immobile distinto nel **Castato Urbano** di Corigliano-Rossano con gli ormai consolidati dati catastali: **Foglio 47 P.lla 121 sub. 2 Cat. D/8 R.C. €. 11.342,00**. Pertanto detto immobile, costituito dall'intera particella 121, rappresenta un fabbricato con annessa **"area urbana graffata"** quale corte esclusiva al manufatto edilizio. Quest'ultima appunto, **non avendo un identificativo a se, né tantomeno una propria qualità non produce un reddito proprio**. Ed in effetti essendo di pertinenza esclusiva al fabbricato essa produce reddito con il fabbricato stesso e di conseguenza si ingloba nel manufatto produttore di reddito qualora si deve attribuire un valore all'intero lotto.

Tutto ciò perchè il futuro acquirente (chiunque esso sia o lo stesso od altri), acquisterà detta proprietà immobiliare con le caratteristiche **fiscali e materiali** con le quali attualmente è identificata e pertanto non deve sostenere maggiori oneri per delle aree che sono a servizio dell'immobile produttore di reddito.

Per chiarire il concetto con un altro esempio pratico è come se: *"nella vendita di un Appartamento od altra Unità Immobiliare facenti parte di una Lottizzazione, attribuisco un valore anche alle aree*



scoperte le quali sono per legge esclusive alla Lottizzazione e con la vendita di ogni Unità Immobiliare chiedo a ciascun acquirente anche il prezzo di dette aree. Sicuramente non può essere così.

Per il caso in esame viene spontaneo chiedersi: perché nella fase di accatastamento dell'immobile al Catasto Urbano tutto il terreno è stato trasformato di qualità "da Agricolo ad ENTE URBANO"? Può darsi, a parere dello scrivente, che la trasformazione ad ENTE URBANO si è resa necessaria. E c'è dell'altro: vista la trasformazione di qualità del terreno, la porzione a tutt'oggi occupata dall'agrumeto non avrebbe dovuto più esistere, anche perché agli atti dell'Agenzia del Territorio è stata dichiarata quale area urbana.

Le motivazioni sopra descritte, nulla ostando per le metodologie eseguite, smentiscono il contenuto delle Valutazioni (allegate alle Considerazioni) ed inoltre ritenute dal sottoscritto eccessive.

Mi corre l'obbligo domandare: ma se all'interno dell'area ci fosse stato un altro manufatto edilizio regolarmente identificato e grafato alla stessa corte ma da vendere separatamente, la separata valutazione che è stata attribuita alla corte esclusiva nella perizia di parte, bisognava dunque sommarla anche per quest'altro immobile? Sicuramente non può essere così, ma ciascun fabbricato si riporta la giusta percentuale di incremento al proprio valore, dovuta alla presenza di una corte graffata.

Inoltre a chi ritiene che la Rendita Catastale per questi immobili è solo un valore simbolico ai fini fiscali, voglio rammentare quanto segue: *Ai sensi del "Regolamento per la formazione del Nuovo Catasto edilizio urbano" approvato con D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, quali concetti sono stati poi ripresi dal Decreto 2 gennaio 1998, n. 28 del Ministero delle Finanze (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione e adeguamento della nuova Cartografia catastale), la rendita catastale delle Unità Immobiliari censibili nei gruppi D ed E viene determinata mediante STIMA DIRETTA."*

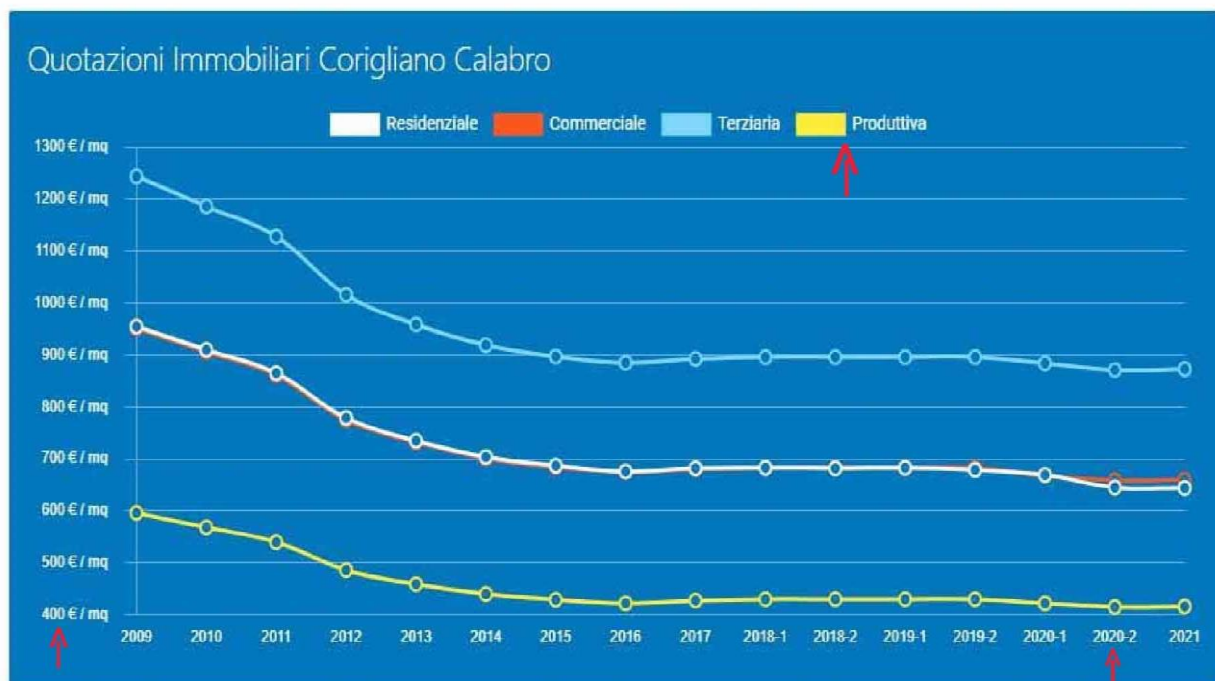
Nello specifico, va quindi calcolato prima **il Valore dell'immobile** per poi applicare la giusta percentuale di riferimento che ne determina la rendita catastale. La rendita viene calcolata moltiplicando il **valore dell'immobile ottenuto** per un saggio di interesse onnicomprensivo pari a 2% per le categorie del gruppo D e 3% per



quelle del gruppo E. Per cui il tecnico che ha redatto l'accatasta-mento ha dovuto prima determinare il valore dell'Unità Immobiliare e poi calcolare la Rendita Catastale. Rifacendo un conteggio e te-nendo conto che la Rendita Catastale è pari al 2% del Valore, in-vertendo i fattori e cioè **dividendo** la Rendita Catastale per il **2%**, si ottiene il Valore dell'Immobile in questione. Praticamente R.C. $\text{€} . 11.342,00 / 0,02 = \text{€} . 567.100,00$ (Valore determinato da altro tec-nico) e proseguendo nel calcolo per arrivare al parametro medio utilizzato per metro quadro si ha: $(\text{€} . 567.100,00 / \text{mq} . 1.723,00) = \text{€} . 329,13$ che guarda caso, in difetto, **di poco** si discosta da quello determinato dallo scrivente pari ad **€ . 402,50**. Entrambi comunque risultano in linea con le ricerche effettuate, tenendo conto anche della sottostante tabella già utilizzata all'epoca della C.T.U.:

Storico Quotazioni Immobiliari di Corigliano Calabro

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Inoltre, ribadendo che nessun tipo di Immobile può essere <<PRIVO DI PORTA D'INGRESSO>>, il Lotto in questione, *nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova*, ha tutti gli annessi e connessi per il suo regolare utilizzo.

Conclusioni

Il sottoscritto riconferma il contenuto della C.T.U. nonché tutto ciò di quanto riportato nei chiarimenti che si sono susseguiti.

Tanto si doveva.

L'esperto
Geom. Ottavio LEONE
