

*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]

[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]

OGGETTO: RELAZIONE INTEGRATIVA_N.3_

Mormanno, lì 29 Gennaio 2024

L'ESPERTO

Geom. Ottavio LEONE


Ottavio Leone



Con riferimento alla **Nota del Giudice in data 23/01/2024** nella quale viene disposto che: *l'Esperto----- chiarisca quanto indicato in parte motiva e nello specifico:----- omissis*

Si rimette la sottostante relazione.

Premessa

Il sottoscritto, per lo svolgimento della C.T.U., ha operato anche sulla scorta di dati rilevati dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura di che trattasi i quali dati indicano **una sola Unità Immobiliare Urbana** identificata dalla documentazione catastale in atti (Foglio 47 P.lla 121 Sub. 2).

Detta U.I. rappresenta all'attualità un Capannone Industriale che in fase di costruzione ha coperto una superficie (Quest'ultima come indicata in perizia) e quindi occupato porzione del terreno identificato dalla Particella Catastale 121 del Foglio di Mappa 47 che si estende per complessivi Ha. 1.17.83 (**Vedi All. 1-Visura**).

E' stato rilevato dalle carte, che anni addietro è stato commissionato, sicuramente dal proprietario, la Denuncia al Catasto Urbano del fabbricato e chi ha provveduto all'accatastamento probabilmente ha ritenuto dichiarare e quindi trasformare da Terreno ad Ente Urbano la suddetta Particella **"per l'intera superficie"**, posizionando all'interno l'ingombro del fabbricato; ciò ha configurato che oltre all'area occupata dal fabbricato, anche tutta l'area scoperta circostante quest'ultimo fabbricato è stata allibrata al Catasto Terreni con qualità "Ente Urbano" (**Vedi All. 1-Visura**) e, come si evince dalla documentazione Catastale in atti, funge da corte allo stesso (**Vedi All. 2-Mappa ed All. 2.1-Elaborato Planimetrico**).

Tra l'altro trattandosi di Capannone Industriale, comunque ha diritto ad avere delle aree circostanti per manovre di automezzi e quant'altro, **però a parere dello scrivente <<nella giusta quantità>>** (Forse in questo caso si è un bel po' esagerato). Certo è che sia chi ha commissionato l'accatastamento (Proprietario) sia chi ha redatto l'accatastamento (Tecnico Incaricato) erano consapevoli della documentazione prodotta in Catasto per la denuncia dell'immobile



anche perché la Documentazione da produrre per l'accatastamento viene sottoscritta da entrambi le figure.

Pertanto la situazione attuale (Fabbricato e Terreno) si configura come un'unica Particella costituita da: **Fabbricato e corte esclusiva graffata**, quest'ultima priva di un autonomo identificativo e priva altresì di rendita catastale autonoma. E' chiaro che una futura vendita, se resta detta situazione, deve essere effettuata per tutto il Lotto il quale è rappresentato con gli identificativi "Fog. 47 P.lla 121 Sub. 2".

La ricerca ed il calcolo del Parametro medio a cui si è giunti per applicarlo alla determinazione del valore del Lotto (come già descritto in Perizia), ha tenuto conto anche di tutti quei fattori necessari alla determinazione del Valore stesso. Per cui il Valore a cui si è giunti per la stima del Lotto, è comprensivo anche di tutte le pertinenze del fabbricato, tra cui l'area di corte graffata al manufatto edilizio.

Inoltre si precisa che essendo detta corte un'area censita quale "Ente Urbano", è considerata come un "Bene Comune non Censibile", e quindi fa reddito con il fabbricato, obbliga dunque (come sopra già accennato) che in una eventuale vendita è di conseguenza trasferita con il fabbricato.

Si vuole attenzionare infine che realmente porzione della Corte (Lato Sud) è coltivata ad agrumeto (**Vedi All. 3-Ortofoto**) ed il dubbio porta a chiedersi che: **se detta situazione era presente già nella fase di accatastamento del fabbricato, poteva benissimo essere frazionata dalla maggiore superficie e conservarlo al Catasto Terreni con la propria qualità.**

A risposta dell'ultimo quesito richiesto, l'Esperto ritiene:

- a) considerato che l'ingresso al piazzale antistante il capannone avviene dalla parte opposta (Lato Nord) e quindi non diventa Intercluso, **si può dunque procedere a Frazionare la superficie coltivata.**



- b) Qualche difficoltà potrebbe riscontrarsi in quanto: siccome il Frazionamento Catastale deve essere presentato al Catasto Terreni e trattandosi di "Ente Urbano", l'attuale normativa disposta dall'A.d.E. prevede che il Tecnico Redattore deve descrivere nella relazione allegata al Frazionamento, **"validi motivi"** circa lo scorporo della porzione di Corte Urbana dal Fabbricato, ciò in primis al fine di evitare "Selvagge Lottizzazioni", quindi bisogna comunque trovare la motivazione.
- c) a frazionamento approvato, bisogna aggiornare e quindi dichiarare: **1)** al Catasto Urbano la nuova situazione planimetrica per effetto della riduzione della corte con pratica "DOCFA", **2)** al Catasto Terreni occorre invece ripristinare la precedente qualità della porzione di terreno derivata, mediante pratica "DOCTE".
- d) Per lo svolgimento di tutte le attività tecniche prima descritte, viene stimato un Onorario pari ad **€. 3.000,00 (Euro Tremila/00)**, comprensivo di tutte le spese necessarie, esclusi gli accessori per Fatturazione.

Tanto si doveva.

L'esperto
Geom. Ottavio LEONE






Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

(All. 1)

Ist. n. 16 dep. 29/01/2024

Data: 22/01/2024 Ora: 18.00.36 Fine

Visura n.: T365528 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2024

Dati della richiesta	Comune di CORIGLIANO-ROSSANO (Codice:M403A)
Catasto Terreni	Sezione CORIGLIANO (Provincia di COSENZA)
	Foglio: 47 Particella: 121

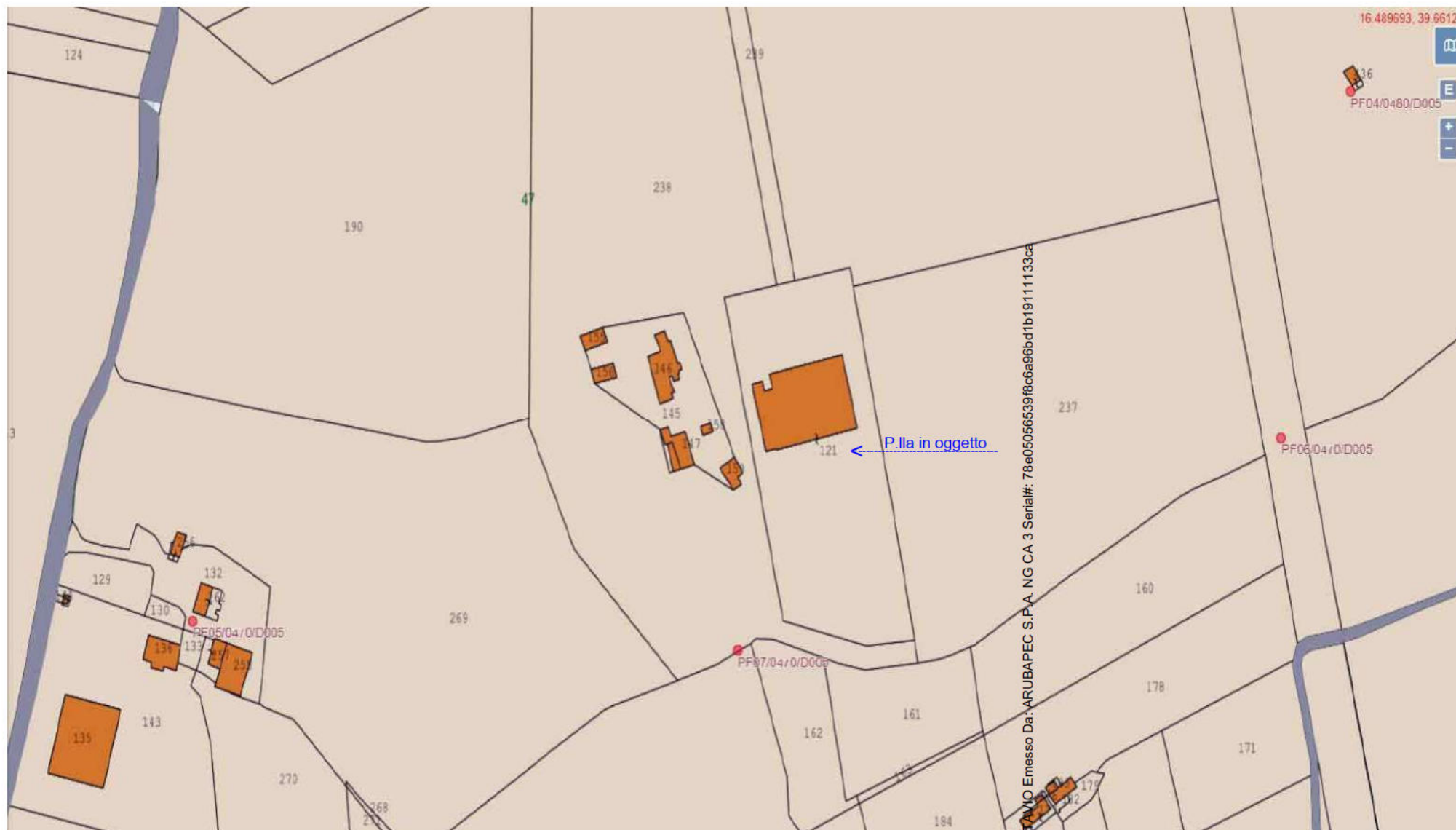
Area di enti urbani e promiscui dal 27/11/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	47	121		-	ENTE URBANO	1 17 83				VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 27/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 13/2020)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni				di immobile: SR						

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune M403 - Sezione A - Foglio 47 - Particella 121/

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90





Firmato Da: LEONE OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78e05056539f8c6a96bd1b191113ca

Nord
↑

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Cosenza

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Buonocore Vincenzo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cosenza	N. 2529
Comune di Corigliano Calabro	Sezione:	Foglio: 47	Particella: 121	Protocollo n. CS0079837 del 14/03/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 69380 del 03/03/2011 scala 1 : 500				

p.lla 153

p.lla 153

2

121

p.lla 153

strada

SUB 2 - LOCALE AD USO AGRICOLO P.T.



ORTOFOTO (Con Sovrapposizione catastale)



Firmato Da: LEONE OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie# 8e05056539f8c6a96bd1b1911133ca

