



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 160/1989 R.G.E.

Integrazione Consulenza Tecnica d'Ufficio
(CHIARIMENTI)

Creditore procedente: CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA
Esecutato:

Giudice dell'esecuzione: Dott. D. VISCONTI in sostituzione della Dott.ssa D. DI GENNARO

Il C.T.U.
Geom. Rocco SILEO

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 160/1989 R.G.E.

Creditore procedente: CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA

Esecutati: 1 -

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Davide VISCONTI
TRIBUNALE DI POTENZA

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Abitazione nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 30/04/2019, ha accettato l'incarico il 13/05/2019 e ha giurato e ha presentato la Consulenza Tecnica d'Ufficio il 17/09/2020.

Con comunicazione del 20/02/2023 la S.V. Ill.ma ha chiesto i seguenti chiarimenti:

- 1) Valutare e quantificare i costi per l'accatastamento del locale di cui alla particella n. 377 sub. 1 o l'eventuale stralcio dello stesso dal Lotto n. 1 con rideterminazione della stima;
- 2) La riformulazione dei lotti n. 1 e n. 2 in relazione al terreno circostante il fabbricato come meglio indicato nella relazione del professionista delegato.

Il sottoscritto, letta la relazione del Notaio Antonio DI LIZIA, professionista delegato alla vendita, risponde ai chiarimenti richiesti come segue:

Risposta al primo chiarimento

Valutare e quantificare i costi per l'accatastamento del locale di cui alla particella n. 377 sub. 1 o l'eventuale stralcio dello stesso dal Lotto n. 1 con rideterminazione della stima.

Premesso che:

- la porzione di fabbricato rurale distinta in Catasto Terreni del Comune di Potenza al foglio 17 part. n. 377 sub. 1 non ha autonomo accesso ed è interamente inclusa nella particella 916 sub. 1;
- la citata particella n. 377 sub. 1 non può conservare il requisito di ruralità;
- non è possibile realizzare un accesso autonomo alla citata part. n. 377 sub. 1 perché ha tutti i lati non confinanti con la part. 916 sub. 1 completamente interrati;

Pertanto, è necessario accatastare al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Potenza la citata part. 377 sub. 1.

La documentazione da presentare all'Agenzia delle Entrate per l'accatastamento al N.C.E.U. è la seguente:

- predisporre e presentazione del "Tipo mappale" (procedura PREGEO) necessario alla individuazione della particella nel N.C.E.U.;
- predisporre e presentazione della "Dichiarazione di Fabbricato urbano" (procedura DOCEFA) per l'attribuzione della rendita catastale.

I costi per la regolarizzazione catastale della part. 377 sub. 1 ammontano a € 800,00 così come indicato nella C.T.U. (Cfr. pag. 17 della C.T.U.).

Risposta al secondo chiarimento

La riformulazione dei lotti n. 1 e n. 2 in relazione al terreno circostante il fabbricato come meglio indicato nella relazione del professionista delegato.

Il terreno su cui insistono i due lotti oggetto della C.T.U. è censito in Catasto terreni del Comune di Potenza al foglio n. 17, part. 915, esteso per mq 3.173, pascolo classe 3° ed è attualmente in parte utilizzato come parcheggio e area pertinenziale dei fabbricati e in parte coltivato a vigneto.

Si precisa che la citata particella 915 è interclusa e ha accesso carrabile dalla contigua particella n. 708 (Cfr. pagg. 6 e 7 della C.T.U.). La particella n. 708 non è di proprietà dell'esecutato e non è oggetto di pignoramento.

La parte coltivata a vigneto ha una estensione di mq 2.100 circa.

Il terreno, quindi, può essere soltanto area pertinenziale, pertanto, non è necessario precisarne la quota di proprietà così come indicato nella relazione del professionista delegato, in considerazione del fatto che:

- il terreno ha una estensione tale da essere area pertinenziale al fabbricato;
- la conformazione del terreno è tale da non consentire una comoda ripartizione in due aree separate e indipendenti perché la parte attualmente coltivata a vigneto resterebbe completamente interclusa;
- la eventuale strada di accesso al vigneto da ricavare nell'area attualmente destinata a parcheggio creerebbe un forte pregiudizio a quest'ultima riducendone sensibilmente il valore venale;
- infine, il valore complessivo del terreno è tale da non giustificare i costi per il suo eventuale frazionamento.

Pertanto, considerato che il frazionamento produce solo una notevole diminuzione di valore complessivo del bene sia per le spese da sostenere sia per la riduzione intrinseca del valore del terreno dopo il frazionamento, è opportuno attribuire i diritti dell'intera particella n. 915 del foglio 17 a entrambi i lotti così come precisato nella relazione del professionista delegato.

In considerazione di quanto sopra esposto non è necessario rideterminare il valore stimato dei due lotti giacché il valore della citata particella n. 915 è stato ricompreso nella stima di entrambi i lotti.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza, 19/04/2023

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

