

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Relazione tecnica integrativa relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 1/2022 R.G.Es.

**** **

1 . Premessa

In data 30/09/2023 Lei Sig. Giudice ad integrazione della precedente relazione di CTU sottoponeva allo scrivente un ulteriore quesito che così recita:

“..... il perito stimatore specifichi: se l'identificazione del fabbricato rurale con la part.Ila 2 riguardi sia il fabbricato rurale che il terreno sul quale è edificato o se siano particelle differenti; se esista una servitù di fatto o di diritto ed in questo secondo caso quale sia il titolo, gravante sul fondo oggetto di esecuzione e se la esistenza di tale servitù vada ad incidere sulla valutazione di stima del terreno medesimo”

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esperito le verifiche di rito lo scrivente CTU Arch. Salvatore Porretta è in grado di riferire quanto segue:

1° quesito

“ specifichi se l'identificazione del fabbricato rurale con la part.Ila 2 riguardi sia il fabbricato rurale che il terreno sul quale è edificato o se siano particelle differenti...”

Risposta

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale che, secondo quanto stabilito dal D.M. 29 febbraio 1998 n. 28, dovrebbe essere censito al catasto urbano ma invece risulta annotato al solo catasto terreni.



Lo stabile, proprio perchè ancora non riportato al N.C.E.U. non ha rendita catastale né classe e consistenza inoltre, stranamente, è privo di intestati (rif. alleg. 1 - visura catastale).

La part.IIa n. 2 comprende sia il terreno di pertinenza che l'ingombro in pianta dell'edificio ed ha una superficie complessiva mq. 470.

2° quesito

“specifichi se esista una servitù di fatto o di diritto ed in questo secondo caso quale sia il titolo, gravante sul fondo oggetto di esecuzione “

Risposta

Come riferito nella precedente relazione di CTU, quasi al centro della part.IIa 183 è ubicato un vecchio fabbricato rurale che, proprio perchè ricadente all'interno della più ampia part.IIa 183 non può avere accesso se non attraverso la medesima particella.

Al fine di rispondere compiutamente al quesito propostomi è stata mia cura procurarmi copia del titolo di provenienza (rif. allegato n° 2) con il quale gli esecutati acquisivano la proprietà degli appezzamenti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare.

Nell'atto di provenienza non viene descritta alcuna servitù, di queste si fa riferimento unicamente attraverso la formula di rito *“... (la compravendita)..... comprende tutti i diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e quelle passive se ed in quanto legalmente costituite.”*

Dal sopralluogo si è accertata, invece, la presenza di una stradella interpoderale che partendo dalla SP 61, attraversa prima la part.IIa 195 (di proprietà di terzi) per poi svoltare in direzione nord-ovest e proseguire attraversando il lotto di proprietà degli esecutati e giungere infine al F.R..

Per quanto sopra si ritiene di potere affermare che esiste una servitù di fatto.

Si allega foto aerea con evidenziata la stradella di accesso e sovrapposizione tra foto aerea (rif. allegato n° 3) e catastale in cui è visibile il tracciato della stradella interpoderale (rif. allegato n°



4).

3° quesito

“specifichi se la esistenza di tale servitù vada ad incidere sulla valutazione di stima del terreno medesimo”

Risposta

L'esistenza della servitù ha inciso sul valore venale del bene, pertanto nella sua valutazione, si è tenuto conto della sua presenza e si è effettuata una decurtazione del valore di mercato espresso in Ha del terreno.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Sciacca, lì 25 ottobre 2023

Il C.T.U.
(Arch. Salvatore Porretta)





Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/10/2023
Ora: 18:48:08
Numero Pratica: T364178/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/10/2023

Dati identificativi: Comune di **RIBERA (H269) (AG)**

Foglio **85** Particella **2**

Partita: **888888**

Classamento:

Particella con qualità: **FABB RURALE**

Superficie: **470 m²**

> Intestati catastali

> 1. INTESTAZIONE Mancante

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 21/07/1984

Immobile attuale

Comune di **RIBERA (H269) (AG)**

Foglio **85** Particella **2**

> Dati di classamento

dall'impianto

Impianto meccanografico del 21/07/1984

Immobile attuale

Comune di **RIBERA (H269) (AG)**

Foglio **85** Particella **2**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie:
470 m²

Partita: **888888**





Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/10/2023
Ora: 18:48:08
Numero Pratica: T364178/2023
Pag: 2 - Fine

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RIBERA (H269) (AG) Foglio 85 Particella 2

> **1. INTESTAZIONE Mancante**

 dall'impianto

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 21/07/1984

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

