

**Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria**

Proc.:

n. 71/2022 RG -53/2024 RG

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Francesco Maria Antonio BUGGE'

**RELAZIONE FINALE DI CTU AD INTEGRAZIONE
E IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

**L'esperto
Ing. Pasquale CORRADO**



PREMESSA	2
VALUTAZIONE CTU ALLE OSSERVAZIONI	3
RIVALUTAZIONE DI STIMA DELLE AREE URBANE	4
VALUTAZIONE DEI LOTTI	6
PRECISAZIONI DELL'ESPERTO	9
CONCLUSIONI DEL CTU	11
ALLEGATI	14



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**OGGETTO:
RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI
proc.n. 71/2002 – 53/2024 R.G.Es.****PREMESSA**

Prima di esporre quanto in oggetto, il CTU premette quanto segue:

- in data 03/02/2025 ha depositato presso il Tribunale di Reggio Calabria la propria relazione CTU completa di tutti gli allegati; contestualmente ha trasmesso a mezzo p.e.c. alle parti (creditrice e debitrice) quanto depositato;
- in data 11/02/2025 ha ricevuto a mezzo p.e.c. le osservazioni di parte creditrice si seguito trascritta:

“si chiede al CTU di accorpare il Lotto 3 al Lotto 1 per non creare un deprezzamento dell’attività commerciale che potrebbe restare priva di area esterna pertinenziale ad uso parcheggio, scarico/carico merci e dove risulta tra l’altro già installata l’area carrelli.”

(v. Allegato A – Note e allegato elaborato planimetrico);

- dopo un’attenta esamina delle osservazioni pervenute, ha acquisito per mezzo del portale telematico “SISTER” dell’A.d.E. l’elaborato planimetrico messo in luce dalla parte (elaborato planimetrico - protocollo RC0243113 del 28/07/2014)
(v. Allegato B – elaborato planimetrico del 2014);

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ad integrazione della relazione effettuata espone la propria valutazione per quanto emerso.



VALUTAZIONE CTU ALLE OSSERVAZIONI

Alla luce della rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico dell'anno 2014 (v. *Allegato B – elaborato planimetrico del 2014*); appare chiara l'identificazione del sub 141 (posto auto) sotto richiamato in figura:

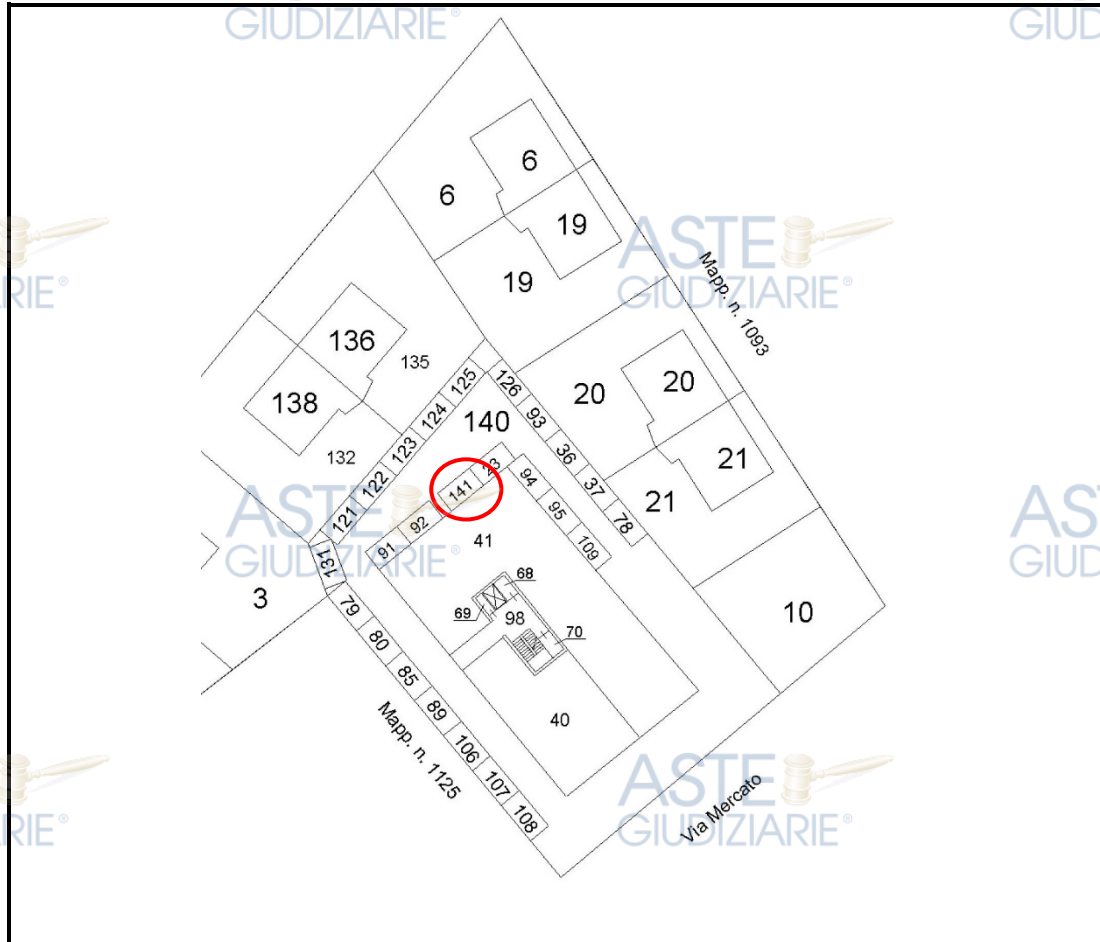


Figura 1 – Stralcio dell'elaborato planimetrico dell'anno 2014 con indicazione del sub 141 (cerchiato in rosso)

Quanto sopra emerso, evidenzia e conferma che vi è stato un ERRORE di rappresentazione grafica riportata negli anni fino all'odierno annullamento; tale informazione renderebbe più facile il futuro aggiornamento dell'elaborato planimetrico della particella, inoltre, tale evidenza consente al sottoscritto CTU di escludere la possibilità che il "sub 141" (posto auto) fosse situato nella zona dell'area urbana del "sub 140" denominata (A) in perizia.

Pertanto, la conseguente valutazione di stima andrebbe rivalutata, poiché nella suddetta porzione denominata (A) dell'area urbana "sub 140" ci sarebbero a disposizione sicuramente n.4 posti auto (anziché n.3 posti auto indicati in perizia) situati per come oggi

delimitati e riportati nell'allegato grafico del CTU revisionato (v. *Allegato CTU- all.C*), sotto riproposto.

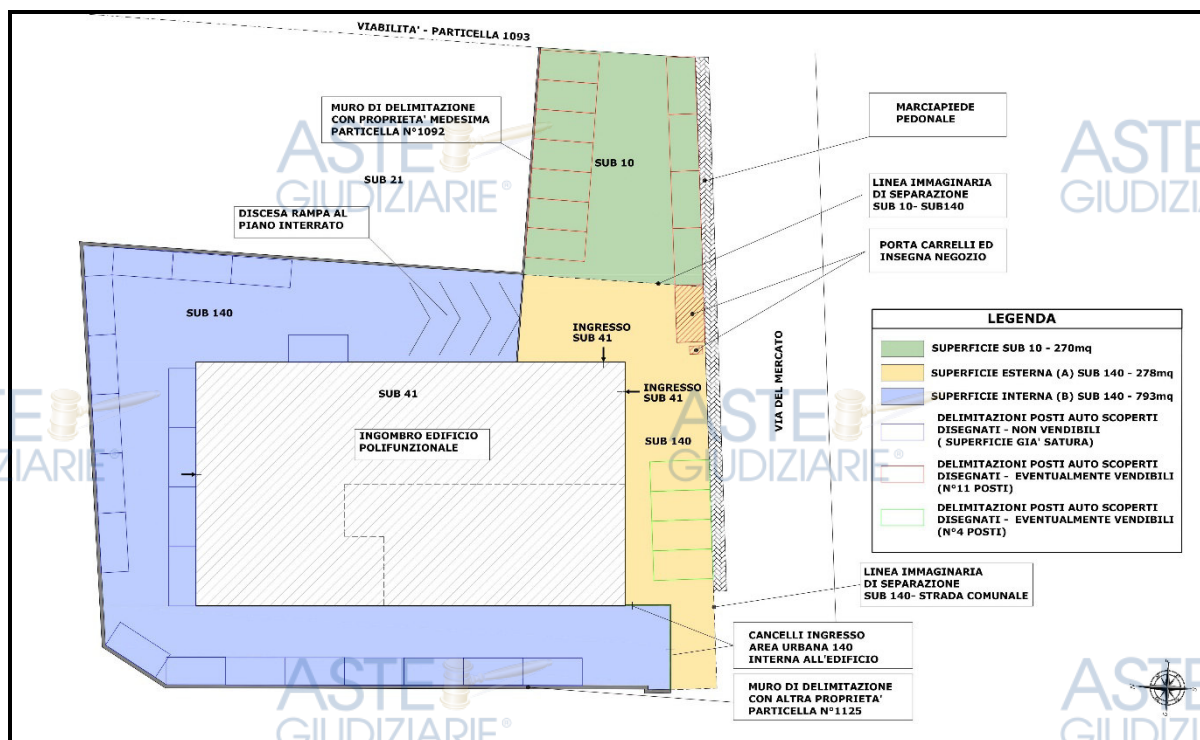


Figura 2 – Rappresentazione grafica delle aree urbane sub 10 e sub 140 (v.allegato C– tav3 rev.)

RIVALUTAZIONE DI STIMA DELLE AREE URBANE

In considerazione di quanto sopra esposto, la Superficie Commerciale (SC) del “sub 140” sarà uguale alla superficie effettiva dedicata a n.4 posti auto, cioè:

- **La superficie possiede n.4 posti auto, ciascuno con circa 12,5 mq;**

L'intera superficie commerciabile intesa come posti auto scoperti disponibili, è pari al prodotto del numero dei posti auto con i mq di ognuno di essi; cioè pari a circa **50,0 mq** (n. posti 4 x 12,5 mq = 50,0 mq).

Come meglio esplicitato nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO CONSISTENZA				
Unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Reggio Calabria (RC)				
al foglio n.6 particella 1205 - sub 140				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LIBERA SCOPERTA (mq)	SUPERFICIE SCOPERTA DISPONIBILE A POSTI AUTO (mq)	N° POSTI AUTO SCOPERTI	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
POSTI AUTO	771mq	50,0	4	50,0
TOTALE				50,0

Tabella n.1 – Consistenza dell'immobile – sub 140

Quindi, per quanto esposto nella relazione di CTU, il probabile valore dell'immobile, si otterrà moltiplicando la *Superficie Commerciale* [m^2] con il *Valore medio di mercato ponderato* [$€/m^2$];

Cioè:

➤ **PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

- sub140 (posti auto n°4)= 50,0 mq x 160 €/mq = Euro 8.000,00

in tal modo, mantenendo come da relazione CTU salda la valutazione del “sub 10”, le “aree urbane” (subb. 10 e 140) avranno un probabile valore di mercato pari complessivamente a: **30.000,00 EURO (Euro Trentamila)**

Quanto esposto, è meglio riassunto nella seguente tabella:

“AREA URBANA”	N° POSTI AUTO	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE MEDIO DI MERCATO PONDERATO [€/mq]	PROBABILE VALORE IMMOBILE [€]
Sub 10	11	137,5	160	22.000,00
Sub 140	4	50,0	160	8.000,00
Totale valore (valore sub10 + valore sub 140)				30.000,00

Tabella n. 2: Valore delle aree urbane

Per quanto scritto in perizia, considerato anche il DEPREZZAMENTO pari al 25% (per assenza della garanzia per vizi) del valore di mercato sopra stimato, si avrà una riduzione dei beni complessivamente pari a 7.500,00 Euro, suddivisi come da tabella seguente:

“AREA URBANA”	PROBABILE VALORE IMMOBILE [€]	DEPREZZAMENTO [%]	RIDUZIONE [€]	PROBABILE VALORE IMMOBILE [€]
Sub 10	22.000,00	25	5.500,00	16.500,00
Sub 140	8.000,00	25	2.000,00	6.000,00
Totale valore (valore sub10 + valore sub 140)				22.500,00

Tabella n. 3: Valore delle aree urbane deprezzate

Pertanto, complessivamente il valore di mercato precedente stimato, si ridurrà nel seguente modo:

Valore “Aree Urbane”(sub10 e sub 140) = 16.500,00 + 6.000,00 = 22.500,00€

Ne segue che:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

SUB10 e SUB 140

è stimato in EURO 22.500,00

(EUROVENTIDUEMILACINQUECENTO)

VALUTAZIONE DEI LOTTI

Richiesta pervenuta:

“si chiede al CTU di accorpare il Lotto 3 al Lotto 1 per non creare un deprezzamento dell’attività commerciale che potrebbe restare priva di area esterna pertinenziale ad uso parcheggio, scarico/carico merci e dove risulta tra l’altro già installata l’area carrelli.”

Prima di rispondere alle osservazioni di parte creditrice, il CTU premette e chiarisce che nel proprio elaborato ha ipotizzato di poter vendere le “aree urbane” pignorate identificate con i subb. 10 e 140 in un singolo LOTTO (nominato LOTTO 3 in perizia), principalmente per i seguenti motivi (v. *risposta quesito n.9*):

- 1) l’elaborato planimetrico “NON CONFORME ALLE DISPOSIZIONI DI PRASSI” e la mancata identificazione del “sub 141” - avrebbero potuto pregiudicare la vendita degli altri LOTTI (in particolare nell’ipotesi di accorpamento per il LOTTO 1 identificato con il “sub 41”);
- 2) consentire all’eventuale acquirente di poter scegliere quale LOTTO acquisire, non vincolandolo all’accorpamento anche delle “aree urbane”.

Ciò premesso, lo scrivente è concorde con la parte creditrice nell’affermare che è consigliabile avere a disposizione per il negozio delle aree destinate a parcheggio ed alla

luce di quanto pervenuto, si riespongono meglio le motivazioni della suddivisione e la valutazione dei LOTTI effettuata:

- Riguardo la motivazione al punto (1) sopra, essa adesso è superabile in virtù della rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico del 2014, in quanto consentirebbe un più facile aggiornamento dello stesso elaborato e quindi alla vendita delle aree urbane.
- Riguardo la motivazione al punto (2) sopra, la scelta commerciale è stata dettata dalle caratteristiche dei singoli immobili, e delle difformità ad esse connesse.

Infatti, si ricorda che:

- Le aree urbane presentano difformità edilizie (diversa collocazione perimetrale del muro di recinzione del complesso edilizio, entrate diverse, diverso percorso della rampa di accesso al locale interrato) e difformità urbanistiche (superfici destinate "a verde" non rispettate).

Per quanto descritto in perizia (v. risposta quesito n.6), l'esito della sanatoria è quindi subordinata alla:

- **verifica della compatibilità ambientale** (è presente il vincolo paesaggistico-ambientale, sarà necessario ottenere il "nulla osta" per le difformità edilizie riscontrate);
- **verifica urbanistica** (bisogna verificare il rispetto dei parametri urbanistici, non valutabili dal CTU, in quanto il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica non oggetto di pignoramento).

Per quanto sopra descritto, tenuto conto della semplificazione delle procedure di aggiornamento dell'elaborato planimetrico, il CTU reputa di poter accogliere la richiesta purché si applichi un ulteriore deprezzamento del LOTTO accorpato, in virtù della considerazione sulle difformità descritte al punto sopra.

Si ricorda infatti, che prima di effettuare la pratica di SCIA in sanatoria, bisognerà presentare all'autorità preposta (Regione Calabria) alla gestione del vincolo ambientale la documentazione tecnica al fine di ottenere il "nulla osta" per il superamento del VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE.

Le difformità riscontrate nelle "aree urbane", ai fini della valutazione di compatibilità ambientale, a parere dello scrivente potrebbero essere considerate "minori", ai sensi

dell'art. 167 d.lgs. 42/2004 comma 4 (*si veda relazione CTU proc.71/2022 pag.70-71*) in quanto caratterizzate da un impatto modesto sull'assetto del territorio.

Pertanto, ai fini del giudizio di stima, non potendo stabilire a priori il buon esito della valutazione effettuata dall'autorità preposta (Regione Calabria), si dovrà aumentare il deprezzamento del valore del Lotto accorpato.

In tal caso, il valore commerciale del **LOTTO 1** (negozio accorpato alle aree) sarà determinato dalla somma del valore dei singoli immobili precedentemente stimati, cioè:

LOTTO 1 : EURO 398.000,00 (sub 41- "negozio") + EURO 22.500,00 (subb. 10, 140 -"aree urbane") = 420.500,00 (EURO QUATTROCENTOVENTIMILACINQUECENTO)

Quanto esposto è meglio esplicitato, nella seguente tabella:

LOTTO	IMMOBILI	DESTINAZIONE CATASTALE	PROBABILE VALORE IMMOBILE [€]
1	Sub 41	NEGOZIO	398.000,00
	Sub 10	AREA URBANA	16.500,00
	Sub 140	AREA URBANA	6.000,00
Totale valore LOTTO 1			420.500,00

Tabella n. 4: Valore del LOTTO1

Per quanto descritto in precedenza, il CTU reputa, dopo l'accorpamento, di effettuare ulteriore deprezzamento pari ad Euro 20.500,00€ per la presenza dei vizi generalizzati presenti negli immobili del LOTTO 1, si avrà quindi:

LOTTO 1 : EURO 420.500,00 – EURO 20.500,00 = 400.000,00 EURO
(EURO QUATTROCENTOMILA)

Pertanto:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO1

SUB 41 SUB10 e SUB 140

è stimato in **EURO 400.000,00**

(EURO QUATTROCENTOMILA)

PRECISAZIONI DELL'ESPERTO

Il sottoscritto a maggior dettaglio, effettua le dovute precisazioni rispetto alle difformità riscontrate sulle aree urbane identificate ai subb 10 e 140, in particolare:

la recinzione realizzata, oltre a quanto descritto in perizia (v. *difformità (1)* descritta nella risposta al *quesito n.6*), è difforme rispetto a quella prevista anche in altre parti, come meglio visibile nell'immagine seguente dove è raffigurato in sovrapposizione l'allegato grafico del piano terra autorizzato con il rilievo dello stato di fatto delle aree urbane (divise con diverse campiture colorate):

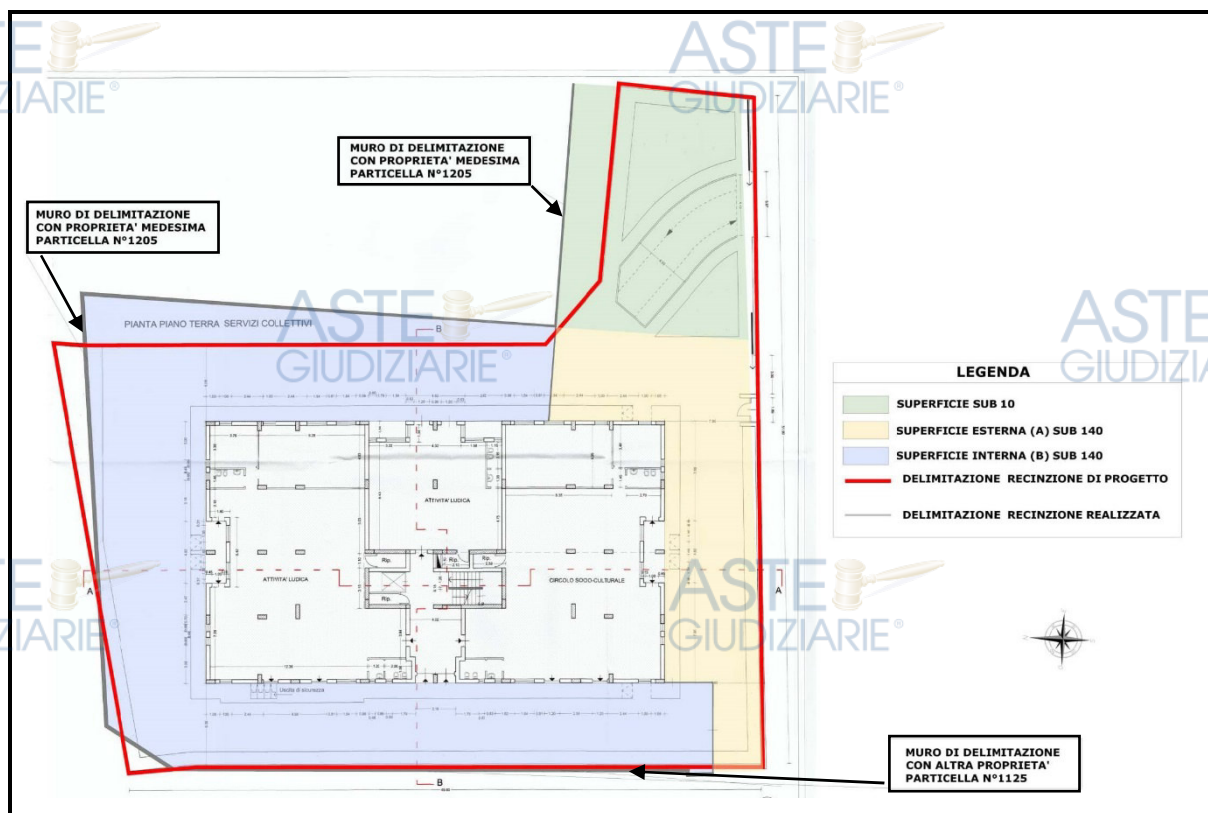


Figura 3 – Sovrapposizione grafica della planimetria al piano terra fra progetto assentito con lo stato dei luoghi

L'immagine sopra, mette in evidenza le differenze di posizionamento fra la recinzione realizzata (indicata col colore grigio) con la recinzione di progetto (indicata col colore rosso).

Nella figura infatti, è possibile osservare come a meno di piccoli scostamenti, il muro di recinzione realizzato, è conforme nella posizione a quello di progetto in corrispondenza del confine con la diversa proprietà posta ad Ovest (identificata con la particella catastale n.1125).

Viceversa, nelle proprietà della stessa particella n.1205 dove insistono altri corpi di fabbrica (n. 4 villette non oggetto di pignoramento – collocate nel progetto nelle vicinanze dell'edificio polifunzionale - v. *inquadramento territoriale di progetto all. 4p*) del complesso immobiliare realizzate con il medesimo titolo edilizio (Permesso a Costruire n.53/2005), non vi è la perfetta corrispondenza tra il muro di recinzione realizzato e quello previsto di progetto.

La difformità sopra descritta, comunque, per come descritto in perizia (v. *da Pag. 35- 37 – reazione proc. n.53/2024*), può essere sanata sempre con l'identica procedura in sanatoria, previa pratica per il superamento del vincolo ambientale ed aggiornamento catastale.

NOTE CTU

Il CTU ai fini della verifica della compatibilità ambientale, precisa che:

1. confrontando le tavole grafiche dei prospetti dell'edificio polifunzionale (v. *all. 4n – estratto sezioni e prospetti*)¹ con lo stato di fatto, oltre a quanto descritto per gli immobili pignorati, da quello che ha potuto osservare dall'esterno, le difformità prospettiche (infissi variati nelle dimensioni ed altri non realizzati, balconi leggermente variati nelle dimensioni) riguardano anche altri immobili non oggetto di pignoramento.

Comunque, le difformità prospettiche sopra descritte, per come descritto in perizia, potrebbero essere considerate “minori”, ai sensi dell'art. 167 d.lgs. 42/2004 comma 4 (*si veda relazione CTU proc.71/2022 pag.70-71*) in quanto caratterizzate da un impatto modesto sull'assetto del territorio.

2. gli immobili pignorati, per come descritto in perizia, sono parte di un **complesso edilizio**; quest'ultimo è composto in totale da n.20 alloggi abitativi realizzati in villette oltre all'edificio polifunzionale (v. *inquadramento territoriale di progetto all. 4p*).

Il titolo edilizio valido per gli immobili oggetto di pignoramento è il **Permesso a Costruire n.53/2005.** (per la costruzione di un complesso edilizio tipo “RESIDENCES” in località Catona); tale permesso, ottenuto in variante alla

¹ Per come scritto a pag.74 della relazione di perizia proc.71/2022 negli elaborati progettuali rinvenuti non vi è perfetta corrispondenza tra i prospetti e le planimetrie (v. allegato 4n), in particolare, alcuni balconi al piano quarto sono realizzati in maniera difforme per quanto disegnato nei prospetti, invece tale difformità non è presente nel disegno corrispondente la planimetria al piano, inoltre, le indicazioni EST/OVEST sui prospetti dell'edificio sono state invertite. Lo scrivente reputa queste imperfezioni un'errata rappresentazione grafica ad opera del progettista.

concessione edilizia n. 18/1999, consiste nella realizzazione di altri n.4 corpi di fabbrica di “unità alloggiative” (abitazioni in villette – non oggetto di pignoramento) e nella modifica dell’ “edificio polifunzionale”.

Pertanto, in generale non è possibile a priori prevedere il buon esito della verifica di compatibilità ambientale, a maggior ragione in questo caso in cui si dovrebbero estendere le indagini tecniche anche nelle altre unità immobiliari del complesso edilizio non oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, con particolare riferimento all’incertezza della verifica di compatibilità ambientale, descritta al punto (2) sopra, l’ulteriore deprezzamento applicato sul valore del LOTTO 1 è giustificato.

CONCLUSIONI DEL CTU

Il sottoscritto a conclusione delle indagini peritali, riassume e specifica quanto segue: gli immobili pignorati individuati al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria alla sez. CNA, Foglio 6 particella 1205 con il sub 41 (negozio), sub 61(abitazione), subb 10 e 140 (aree urbane) sono stati realizzati per mezzo di regolare Titolo Abilitativo:

- **“Permesso di Costruire n.53/2005”- per la costruzione di un complesso edilizio tipo “RESIDENCES” in località Catona.**

L’“edificio polifunzionale” dove insistono gli immobili principali (“sub 41” e “sub 61”) è dotato di **Certificato di collaudo** dell’opera a firma dell’ing. Domenico Sapia depositato in data 15/03/2011.

Al fine di esprimersi sulla conformità dei luoghi, si è tenuto conto esclusivamente degli elaborati grafici depositati e reperiti presso la Regione Calabria settore tecnico di Calabria (ex genio civile), in quanto, per il suddetto titolo abilitativo, gli elaborati presenti all’ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, sono privi del timbro della commissione edilizia.

Quindi, esaminata la documentazione tecnica reperita presso la Regione Calabria settore tecnico di Calabria (ex genio civile), si è riscontrato che gli immobili presentano diverse difformità edilizie descritte nelle perizie.

Per la maggior parte dei casi tali difformità possono essere “urbanisticamente” sanate (ad esclusione del relativo ampliamento volumetrico del sub 41), purché si soddisfino i parametri urbanistici e tutti i requisiti dei vincoli presenti sull’area (Paesaggistico – am-

bientale, Sismico, PAI – PSEC (PAI - D.S. n.2 del 22/10/2024 (Misure Salvaguardia) ,
Fascia rispetto stradale - v. *allegato 4o*).

In particolare, la SANATORIA è subordinata al buon esito del superamento del VINCOLO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE, in cui bisognerà effettuare una apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo (Regione Calabria), illustrando lo stato di fatto dei luoghi, quindi anche tutte le difformità riscontrate (prospetti dell'edificio polifunzionale, muri di recinzione, rampa di accesso, ecc.) al fine di ottenere la compatibilità ambientale ed il conseguente “nulla osta”.

Inoltre, il sub 41 (negozio) dopo essere stato sanato dagli abusi riscontrati, per essere utilizzato a locale commerciale deve conseguire un cambio d'uso variando la sua destinazione assentita di Area Ludica e Circolo Socio/Culturale.

Tale variazione, sempre nel rispetto di tutti i vincoli presenti sull'area e della Normativa Sismica (NTC 2018), è legittimata secondo il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e del Regolamento Edilizio Urbano (R.E.U.) dove nell'area classificata in “A.t.u. II.1” sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: “*residenza, commercio per grande e piccola distribuzione, attività terziarie, servizi ed attrezzature di uso pubblico, infrastrutture ed attrezzature per la mobilità, attività produttive compatibili con la residenza*”.

Infine, si è riscontrato che l' “edificio polifunzionale” dove insistono gli immobili principali “sub 41” e “sub 61” e le aree urbane “sub 10” e “sub 140”, sono stati inseriti nel foglio di mappa catastale in maniera erranea.

Sarà quindi necessario, effettuare gli opportuni aggiornamenti catastali descritti nella risposta al *quesito n.4*.

Pertanto, dopo aver valutato e risposto alle osservazioni di parte creditrice pervenute, il sottoscritto ha rivalutato il valore finale degli immobili stimati e divisi in n.2 LOTTI di vendita (LOTTO 1, LOTTO 2), di seguito riassunti:

1. LOTTO 1 (SUBB 41, 10, 140)= 400.000,00 EURO

(EURO QUATTROCENTOMILA)

2. LOTTO 2 (sub61) = 145.000,00 EURO

(EURO CENTOQUARANTACINQUEMILA)

il valore totale dei LOTTI (LOTTO 1 e LOTTO2) di vendita sarà pari:

➤ **a Euro 545.000,00 € (EURO CINQUECENTOQUARANTACINQUEMILA)**

(somma del valore dei Lotti)

Il CTU ribadisce che il valore stimato è motivato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonché dalle opportune correzioni in deprezzamento apportate per via della **PRESENZA DI VIZI DI FORMA** quali: **elaborati grafici privi del timbro della commissione edilizia, presenza di difformità da sanare subordinati dal superamento dei vincoli presenti nell'area, aggiornamenti catastali.**

Con la presente integrazione alla relazione che si compone di n° 13 pagine dattiloscritte, oltre i sotto elencati allegati; il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni.

L'esperto:
Ing. Pasquale CORRADO

**ALLEGATI****Allegato di parte creditrice**

- *Allegato A – Note e allegato elaborato planimetrico del 2014;*

Allegati di CTU

- *Allegato B –elaborato planimetrico del 2014;*
- *Allegato C –revisione tav.3 - Planimetria stato di fatto degli immobili “sub 10 – sub140 ” – scala 1:250;*

