

Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. RG 88/2023

Giudice Dott. [REDACTED]

Creditore [REDACTED]

Debitore [REDACTED]

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesse

- in data 15/06/2024 lo Scrivente Dott. Ing. [REDACTED] ha trasmesso la Consulenza Tecnica per il Procedimento a margine;
- in data 17/06/2024 il Giudice ha disposto con nota a margine della CTU "letta l'istanza depositata il 15/06/2024 da [REDACTED] il Giudice così dispone: si applichi la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 cpc";
- in data 24/06/2024 vengono trasmesse le seguenti "Note e osservazioni alla CTU estimativa" nell'interesse dell'esecutato a firma dell'Avv. [REDACTED] e del CTP Arch. [REDACTED]:

In realtà, la parte di garage che è diventato cucina, quindi da volume tecnico è passato abusivamente a volume urbanistico, comporta ovviamente un piccolo aumento di quest'ultimo (volume urbanistico).

Visto che nel certificato di destinazione urbanistica è evidenziato che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico/ambientale ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs 42/2004, per poter sanare le difformità presenti dovrà essere richiesta l'indennità di condono ambientale, mediante accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori eseguiti, ai sensi dell'art. 181 comma 1-quater, D.Lgs 22/01/2004 n. 42.

Tuttavia, va precisato che la compatibilità ambientale per volumi urbanistici è prevista solo in presenza di domanda di condono ambientale, che non è mai stata presentata per l'immobile oggetto di procedura.

Pertanto, pur senza entrare nel merito del valore dato all'immobile de quo, non può non rilevarsi come l'insanabilità urbanistica/ambientale dell'immobile comporti una riduzione del prezzo, ai sensi dell'art. 568 cpc richiamato espressamente dall'III.mo G.E. con il visto apposto alla consulenza in data 17.05.2024, stante l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura percentuale del 20% sul prezzo di € 81.000.00 indicato dal CTU.

Ne consegue che il prezzo base d'asta dovrà quantificarsi nell'importo di € 64.800,00.

Osservazioni Integrative del CTU

Occorre precisare preliminarmente che il

Regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 380/01 (GU Serie Generale n.268 del 16-11-2016) DPCM del 20/10/2016, Intesa con Conferenza Unificata definisce i volumi tecnici

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

pertanto il garage non è un volume tecnico; inoltre non vi è definizione di volume urbanistico; più correttamente ai fini urbanistici la superficie del garage da *superficie accessoria* diventa *superficie utile* nel calcolo della *superficie complessiva* senza aumento volumetrico.

Non avendo modificato il planovolumetrico, e quindi non avendo modificato *i valori paesaggistici*, il garage non costituisce una difformità dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata preventivamente al Permesso di Costruire. Inoltre il mutamento della destinazione d'uso è inserito esplicitamente tra gli Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica dal D.P.R. 31/2017.

Conclusioni

Ottemperando alla disposizione del Giudice, applicando una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 cpc, non avendo trovato valori tabellati ma avendo riscontrato l'applicazione di una percentuale consuetudinaria del 15% da applicarsi al prezzo base già decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione che era stato fissato dallo Scrivente in € 81.000,00, pertanto il **valore di mercato finale considerando l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 cpc è € 68.850,00.**

Reggio Calabria, 25/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

– Dott. Ing. [REDACTED] –