

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

Proc.:
n.71/2022 RG

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Francesco Maria Antonio BUGGE'

RELAZIONE DI INTEGRAZIONE CTU

L'esperto
Ing. Pasquale CORRADO

INDICE

PREMESSA	2
ANALISI DOCUMENTI CATASTALI	3
1. SUBALTERNO 130.....	3
2. SUBALTERNO 10.....	3
3. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ELABORATO PLANIMETRICO.....	4
4. CONSIDERAZIONI DEL CTU.....	6
CONCLUSIONI	7
ALLEGATI	7

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

PREMESSA

A seguito della segnalazione del custode avv. Emanuela Coppola, con ordinanza del 22/02/2024, il **G.E. Dott. Stefano Cantone** (sostituto temporaneo del titolare G.E. dott. Buggé), ha disposto che il sottoscritto ing. Pasquale Corrado nominato esperto per la stima del compendio pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare **n.71/2022 R.G.Es.**, **al fine di rendere edotti i potenziali aggiudicatari degli immobili pignorati della procedura, integri la propria relazione, menzionando le informazioni opportune relative ai subalterni n.10 e n.130, non oggetto di pignoramento.**

Premesso ciò, lo scrivente al fine di rispondere a quanto richiesto, per mezzo del portale telematico "SISTER" dell'A.d.E. ha acquisito la seguente documentazione:

1. Elaborato planimetrico aggiornato della particella 1205 – protocollo n.RC0150099 del 12/12/2023 (*v. all. A*)¹;
2. Visura telematica elenco subalterni della particella 1205 (*v. all. B*);
3. Visura storico catastale sub130 (*v. all. C*);
4. Visura storico catastale sub10 (*v. all. D*);
5. Visura storico catastale sub140 (*v. all. E*);
6. Visura storico catastale sub141 (*v. all. F*);

¹ L'elaborato planimetrico è stato variato in data 12/12/2023 (successivamente alla perizia di CTU)

ANALISI DOCUMENTI CATASTALI

Il sottoscritto effettuata l'analisi della documentazione catastale acquisita (v. *all. A,B,C,D,F*) può dichiarare:

1. SUBALTERNO 130

Il **SUB 130**, rappresentato graficamente nell'elaborato planimetrico della particella 1205 (depositato in atti dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi Catastali – protocollo n.RC0150099 del 12/12/2023 (v. *all. A*)), è stato classificato nella visura telematica dell'elenco subalterni (v. *all. B*), come “Area Urbana” di mq 550. Tale indicazione non è attualmente aggiornata, in quanto l'immobile sub 130 è stato “soppresso” con data del 28/07/2014, (pratica n. RC0243113, in atti dal 28/07/2014 - DIVISIONE -(n.141649.1/2014)) (v. *all. C*); contestualmente alla soppressione si sono “costituiti” n.2 beni immobili identificati al catasto urbano nel seguente modo:

- Sez. Urb. CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 140** (v. *all. E*);
 - Sez. Urb. CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 141** (v. *all. F*);
- a) L'immobile identificato con il **sub140**, per come indicato nella visura storica, è stato **classificato con la categoria F/1 (Area Urbana) con una consistenza di 538mq** (v. *all. E*);
- b) L'immobile identificato con il **sub141**, per come indicato nella visura storica, possiede i dati di classamento: **Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 12 mq** (v. *all. F*);

Pertanto, dall'immobile identificato nell'elaborato planimetrico con il sub130, sono derivati due immobili identificati con il sub140 e 141, **entrambi i subalterni risultano essere intestati al debitore esecutato.**

2. SUBALTERNO 10

Il **SUB 10** è rappresentato graficamente nell'elaborato planimetrico della particella e posto a SUD/EST della stessa.

Il subalterno, per come indicato nella visura storico catastale, è classificato al catasto fabbricati con la **categoria F/1 (area urbana) con Consistenza di 315 mq**, anch'esso risulta **intestato al debitore esecutato** (v. *all. D*).

3. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ELABORATO PLANIMETRICO

Il fabbricato (edificio polifunzionale) dove insistono gli immobili pignorati (sub 41 e sub 61), nell'elaborato planimetrico della particella 1205, è rappresentato circondato dall' "area urbana" identificata con il sub130, inoltre, è anche confinante sui lati Nord, Est ed Ovest con dei posti auto scoperti (identificati ai subalterni n. 23,91,92,94,95,109, ecc.) (v. *all. A*).

Sia il sub130 che il sub10 della particella, sono confinanti a SUD con la viabilità Comunale di Via Mercato.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nell'immagine seguente:



Figura 1 – Elaborato planimetrico catastale part. 1205 – sub130 (individuato dalla campitura di colore rosso) - sub 10 (individuato da campitura di colore verde).

Per quanto descritto in precedenza, l'elaborato planimetrico non è stato aggiornato, in quanto il sub130 rappresentato, è in realtà stato soppresso; al suo posto ci sarebbe dovuto essere disegnata l'area urbana del sub140 e il posto auto identificato con il sub141.

Attualmente l'area destinata a parcheggio posta fra l'edificio polifunzionale e la via del Mercato, è rappresentata nell'elaborato planimetrico dall' ex sub130 (adesso sub 140 e sub141) e dal sub10.

Come rappresentato nella sovrapposizione aerea:



Figura 2 – Aerofoto del fabbricato (fonte Google Earth)

4. CONSIDERAZIONI DEL CTU

Il sottoscritto evidenzia, che l'elaborato planimetrico non è perfettamente allineato con lo stato dei luoghi.

Infatti, effettuata una sovrapposizione aerea fra lo stato di fatto con l'elaborato planimetrico, si può osservare l'eccessiva superficie rappresentata dei subalterni in questione, come meglio raffigurato nell'immagine seguente:

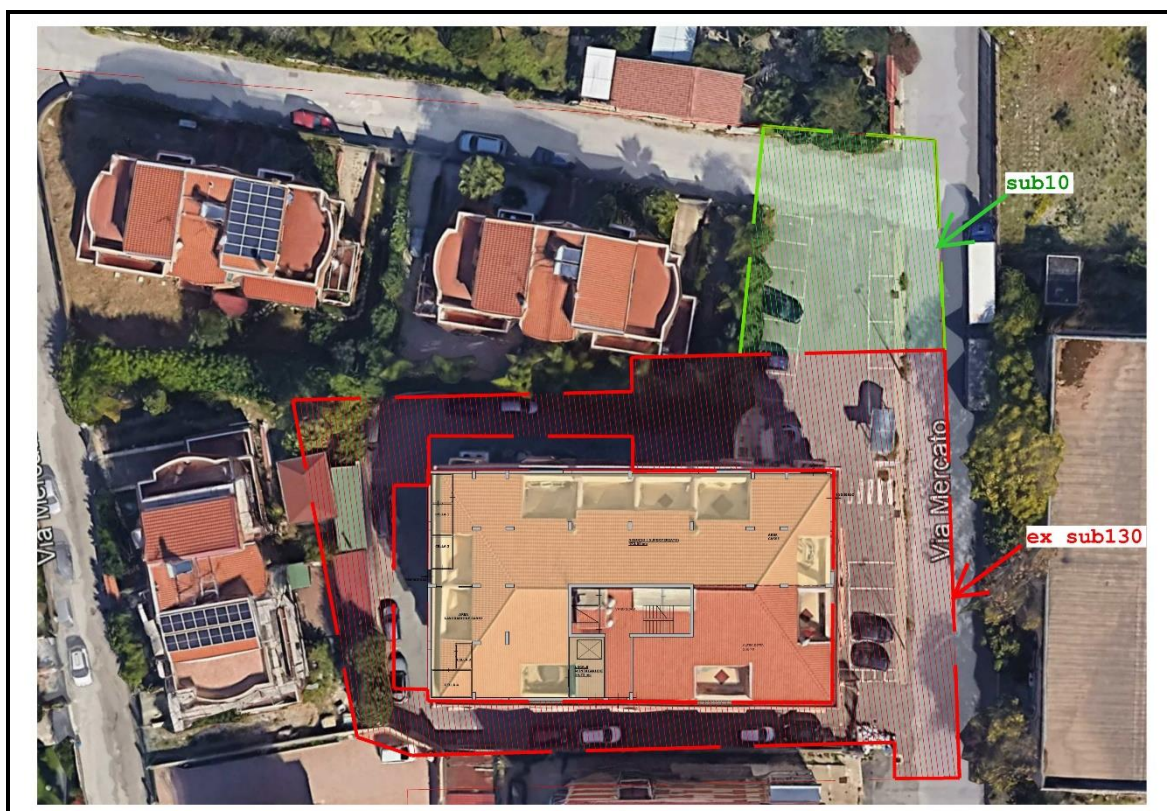


Figura 3 – Sovrapposizione aerea tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico del sub 140(ex sub 130) (area in rosso) e sub10 (area in verde)

Pertanto, per quanto descritto, lo scrivente ritiene opportuno che per definire la superficie dell'ex sub 130 complessivamente pari a 550mq (ripartita con i 538mq del sub 140 e con i 12mq del sub 141) e la superficie del sub 10 pari a 315mq, sia necessario aggiornare l'elaborato planimetrico catastale.

CONCLUSIONI

Dopo aver menzionato la rappresentazione catastale degli immobili identificati con il sub130 (adesso sub140-sub141) ed il sub10, il sottoscritto ritiene di aver fornito le informazioni necessarie ai possibili acquirenti degli immobili oggetto di pignoramento.

Con la presente relazione che si compone di n° 7 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

Allegati - Documentazione catastale

Allegato A - Elaborato planimetrico aggiornato della particella 1205 – protocollo n.RC0150099 del 12/12/2023;

Allegato B - Visura telematica elenco subalterni della particella 1205;

Allegato C - Visura storico catastale sub130;

Allegato D - Visura storico catastale sub10;

Allegato E - Visura storico catastale sub140;

Allegato F - Visura storico catastale sub141;