TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

II° SEZIONE CIVILE

Giudizio n° **2979/2021** R.G.

[redacted]

c/

[redacted]

Giudice: Dott. Dionisio PANTANO

Delegata vendite: Avv. Maria Vanessa Russo

CTU: Arch. Michele Favano

Il Consulente tecnico d'ufficio

(arch. Michele Favano)

INDICE

1. Premessa e quesito pag. 3

2. Sopralluoghi ed accertamenti pag. 3

3. Descrizione degli immobili facenti parte del patrimonio ereditario pag.3

4. Risposta al quesito pag. 5

5. Conclusioni pag. 7

1. ***Premessa e quesito***

Il Giudice Dott. Dionisio Pantano, esaminati gli atti del giudizio di divisione ereditaria n.2979/2021 RG promosso da [redacted] con provvedimento dell'08.06.2026 (***all.n.1***), ha nominato lo scrivente Arch. Michele Favano, quale C.T.U. " *al fine di predisporre l'integrazione della documentazione tecnica necessaria alla regolare commercializzazione ed al successivo trasferimento dei beni immobili oggetto del presente giudizio e, in ogni caso, di svolgere le attività esposte e ritenute necessaria dal professionista delegato alla vendita".*

Prestato il giuramento di rito, lo scrivente si è attivato per acquisire tutta la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

2. ***Sopralluoghi ed accertamenti***

Prima di eseguire i sopralluoghi di rito, lo scrivente ha acquisito tutta la documentazione catastale relativa agli immobili ereditari, utile per lo svolgimento dell'incarico (visure, planimetrie ed estratti di mappa) (***all.2***).

In data 16.06.2026, 23.06.2026 e in data 30.06.2026, lo scrivente CTU, previa convocazione delle parti nei modi di legge, ha eseguito gli accessi presso gli immobili facenti parte del patrimonio ereditario.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati eseguiti i rilievi metrici e le riproduzioni fotografiche (***all.3***).

Si allegano verbali delle operazioni peritali (***all.4***).

Ha inoltre eseguito gli accessi presso i Comuni di Reggio Calabria e di San Lorenzo per acquisire la documentazione urbanistica d'interesse.

3. ***Descrizione degli immobili facenti parte del patrimonio ereditario***

Il compendio ereditario oggetto di perizia è composto dai seguenti immobili:

a) unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al piano terra del maggior fabbricato sito in Reggio Calabria alla Via Barlaam n. 13 int.2, nel NCEU al foglio n. 129, particella n. 155, sub 10, cat. A/3, cl. 2°, vani 5.

b) unità immobiliare destinata ad abitazione civile, con annessa corte, posta al piano

terra di un villino sito in San Lorenzo (Reggio Calabria), via Santissima Trinità snc int.1, nel NCEU al foglio n. 63, particella n. 587, sub 4, cat. A/3, cl. 4°, vani catastali 3,5.

c) Terreno di mq.1200 circa sito in Reggio Calabria, località Ortì contrada Straorino, riportato nel NCT al foglio n. 31, particella n. 256, qualità: pascolo cespugliato.

- **<u>Appartamento in Via Barlaam (RC)</u>**

L'unità immobiliare adibita ad appartamento ubicata in Reggio Calabria alla Via Barlaam fa parte di un maggior fabbricato con accesso diretto dalla predetta via. Dall'androne attraverso una piccola una rampa di scale, si accede all'immobile in esame tramite un portoncino di legno.

L'unità immobiliare è composta da una cucina, tre camere ed un bagno, Dalla cucina si accede ad un balcone chiuso a vetrate che conduce ad un cortile di proprietà Ferrovie dello Stato, non oggetto di eredità.

Gli infissi esterni sono in legno smaltato di colore avorio, quelli interni in legno.

La pavimentazione è in marmo tranne che per la cucina ed il bagno dove sono presenti piastrelle in ceramica.

Le pareti sono tinteggiate in bianco. Manca l'impianto di riscaldamento mentre sono presenti impianto idraulico ed elettrico sotto traccia.

L'appartamento misura complessivamente circa 73,00 mq, oltre al balcone chiuso a veranda che misura circa mq. 8,00, come da pianta dello stato di fatto che si allega (***all.5***).

Lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre.

- **<u>Appartamento in San Lorenzo (RC)</u>**

L'unità immobiliare adibita ad appartamento ubicata in San Lorenzo alla Via Santissima Trinità snc fa parte di un maggior complesso residenziale per vacanze estive con accesso da un viottolo pedonale che si sviluppa dal marciapiede del Lungomare sino al cancelletto d'ingresso dell'appartamento.

L'immobile è completamente recintato ed è munito di ampia corte esterna di esclusiva pertinenza, posta sul retro ove è ubicato un piccolo vano destinato a ripostiglio.

L'unità immobiliare, cui si accede attraverso un portoncino in legno blindato, è composta da un'ampia zona giorno destinata a soggiorno ed angolo cucina, due

camere da letto ed un bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane, quelli interni in legno di colore bianco.

La pavimentazione è interamente, in piastrelle di ceramica, compreso il bagno. Le pareti sono tinteggiate in bianco.

Manca l'impianto di riscaldamento mentre sono presenti impianto idraulico ed elettrico sotto traccia.

L'appartamento ed il ripostiglio misurano complessivamente circa 60.00 mq, oltre alla corte esterna che misura mq. 90,00 compreso il vano ripostiglio, come da pianta dello stato di fatto che si allega (***all.6***).

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

- **Terreno in Reggio Calabria, fraz. Ortì**

L'appezzamento di terreno sito in Reggio Calabria, precisamente fra Ortì e Straorino è ubicato ad un'altitudine di 750 metri circa s.l.m.

L'accesso al bene è garantito da una stradina interpoderale carrabile, parzialmente cementata, che si dirama dalla via provinciale Straorino-Ortì.

Il terreno di natura agricola, esteso 1200,00 mq, è incolto e presenta segni evidenti di incendi. Per tale motivo è un terreno sottoposto al vincolo dei "soprassuoli percorsi dal fuoco" come si evince dal CDU (***all.7***).

4. *Risposta al quesito*

Al fine di consentire la regolare commercializzazione mediante vendita giudiziaria dei beni ereditari sopra descritti, tale da rendere tutte le informazioni utili per i soggetti interessati all'acquisto, lo scrivente ha verificato le seguenti circostanze:

- Conformità urbanistica-catastale degli appartamenti
- La prestazione energetica degli appartamenti
- La destinazione urbanistica del terreno

4.1) CONFORMITA' URBANISTICO-CATASTALE DEGLI APPARTAMENTI

a) Appartamento sito in Reggio Calabria alla Via Barlaam n. 13 int.2, nel NCEU al foglio n. 129, particella n. 155, sub 10

La difformità urbanistica riscontrata nell'appartamento di Via Barlaam riguarda il

balcone chiuso con vetrate in alluminio e vetro.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria risulta che non è stata presentata alcuna domanda di condono dell'abuso verificato. La domanda di condono citata dal precedente CTU riguarda altro appartamento posto al piano superiore dello stesso fabbricato di Via Barlaam (***all.n.8).***

Pertanto la difformità del balcone chiuso abusivamente a vetrata al piano terra (ossia nell'appartamento oggetto della presente relazione censito con il sub10) persiste e l'unico rimedio consiste nella rimozione della vetrata in alluminio e vetro. Tale rimozione comporterà un costo per le opere di smontaggio e per il trasporto a discarica, pari a complessivi euro 1000,00 (€ mille/00) che dovranno essere decurtati dal prezzo di stima dell'immobile elaborato per tale immobile dal precedente CTU.

b) Appartamento sito in San Lorenzo (RC) alla Via Santissima Trinità snc, nel NCEU al foglio n. 63, particella n. 587, sub 4

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Lorenzo risulta essere stata presentata una domanda di condono edilizio (allegato n. 11 della CTU arch. Zoccali) che necessita di essere completata ai fini del rilascio del Permesso in Sanatoria (***all.9***).

La definizione della pratica urbanistica (salvo il rilascio di eventuali pareri di altri enti quali Capitaneria di porti, Città Metropolitana, Soprintendenza Paesaggistica, ecc) comporterà un costo di cui il precedente CTU ha tenuto conto detraendo dal valore di stima al mq. euro 100,00 (euro 1.300,00 in luogo di euro 1.400,00 al mq).

Tale decurtazione è congrua e pertanto il prezzo di stima elaborato dal precedente CTU per l'appartamento in San Lorenzo è confermato.

4.2) PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI APPARTAMENTI

c) Appartamento sito in Reggio Calabria alla Via Barlaam n. 13 int.2, nel NCEU al foglio n. 129, particella n. 155, sub 10

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il sottoscritto ha pertanto provveduto a redigerlo secondo le Norme Energetiche vigenti. Dall'analisi eseguita è emerso che l'immobile si trova in classe energetica "G" (***all.10***).

a) Appartamento sito in San Lorenzo (RC) alla Via Santissima Trinità snc, nel NCEU al foglio n. 63, particella n. 587, sub 4

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il sottoscritto ha pertanto provveduto a redigerlo secondo le Norme Energetiche vigenti. Dall'analisi eseguita è emerso che l'immobile si trova in classe energetica "G" (***all.11***).

4.3) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

d) Terreno di mq.1200 circa sito in Reggio Calabria, località Ortì contrada Straorino, riportato nel NCT al foglio n. 31, particella n. 256

Per la regolare commercializzazione del terreno è necessario conoscerne la destinazione urbanistica. A tal fine lo scrivente ha richiesto ed acquisito presso il competente ufficio del Comune di Reggio Calabria il C.D.U (certificato di destinazione urbanistica) dal quale emerge che il terreno in questione è di natura agricola, sottoposto al vincolo dei "soprassuoli percorsi dal fuoco" (vd ***all.7***).

5. *Conclusioni*

La presente relazione che si compone di 8 pagine oltre allegati, viene trasmessa alle parti in conformità al provvedimento giudiziale.

Allegati:

1. *Decreto di nomina*
2. *Documentazione catastale*
3. *Elaborato fotografico*
4. *Verbali di operazioni peritali di sopralluogo*
5. *Pianta dell'appartamento via Barlaam*
6. *Pianta dell'appartamento di San Lorenzo*
7. *CDU terreno*
8. *Domanda Condono edilizio altro appartamento di via Barlaam*
9. *Domanda Condono edilizio appartamento in San Lorenzo*
10. *Attestazione APE appartamento in via Barlaam*
11. *Attestazione APE appartamento in san Lorenzo*

IL CTU