Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc.:
n.101/2024 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Francesco Maria Antonio BUGGE'

RELAZIONE
STIMA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE
E CONCLUSIONI FINALI DEL CTU

L'esperto
Ing. Pasquale CORRADO

INDICE

RELAZIONE DI STIMA INDENNITA' OCCUPAZIONE DELL'AREA 2

PREMESSA 2

1. SUPERFICIE INTERESSATA DALL'OCCUPAZIONE..... 2

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO MENSILE..... 3

3. DEPREZZAMENTO VALORE LOCATIVO MENSILE 4

4. CONCLUSIONI- INDENNITÀ OCCUPAZIONE DELL'AREA 4

CONCLUSIONI FINALI SULLA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO..... 5

1. BONIFICA SERBATOI - STIMA COSTI COMPLESSIVI 5

2. ULTERIORI PRECISAZIONI DEL C.T.U. 7

ALLEGATI 9

RELAZIONE DI STIMA INDENNITA' OCCUPAZIONE DELL'AREA

Il sottoscritto Ing. Pasquale Corrado, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto, in qualità di esperto estimatore, espone quanto segue.

PREMESSA

- Il sottoscritto ha già provveduto al deposito della relazione principale di stima immobiliare;
- Successivamente ha depositato relazione integrativa relativa alla *"questione ambientale*" concernente la presenza di serbatoi interrati ed il conseguente deprezzamento dell'immobile;

Ciò premesso, per come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 23 settembre 2025, con la presente si procederà a fornire la stima dell'indennità di occupazione relativa all'area dell'immobile attualmente oggetto di occupazione senza titolo.

1. SUPERFICIE INTERESSATA DALL'OCCUPAZIONE

Come già descritto nella relazione principale *(v. pag.18 relazione CTU):*
"Attualmente, l'immobile è locato alla società " [redacted] *con contratto di locazione quindicennale a firma del Notaio Giovanni D. Putortì (* ***v. all. 7c****), in particolare, si evince dal contratto che, l'immobile è locato in quota parte, come meglio dettagliato nella planimetria allegata al contratto di locazione (è esclusa dalla locazione il corpo di fabbrica "B" e la porzione di superficie posta a Nord/Ovest).*

Allo stato attuale, la società [redacted]" occupa senza titolo la superficie posta ad Ovest costituita dal "Piazzale B" (come denominato in perizia) e la superficie di passaggio necessaria per l'accesso allo stesso.
La superficie complessiva occupata è stata calcolata pari a circa **1.370 mq.**
Per agevolare la comprensione, si allega planimetria con evidenziazione *(in giallo)* dell'area occupata ***(v. Allegato A3),*** anche di seguito riproposta:

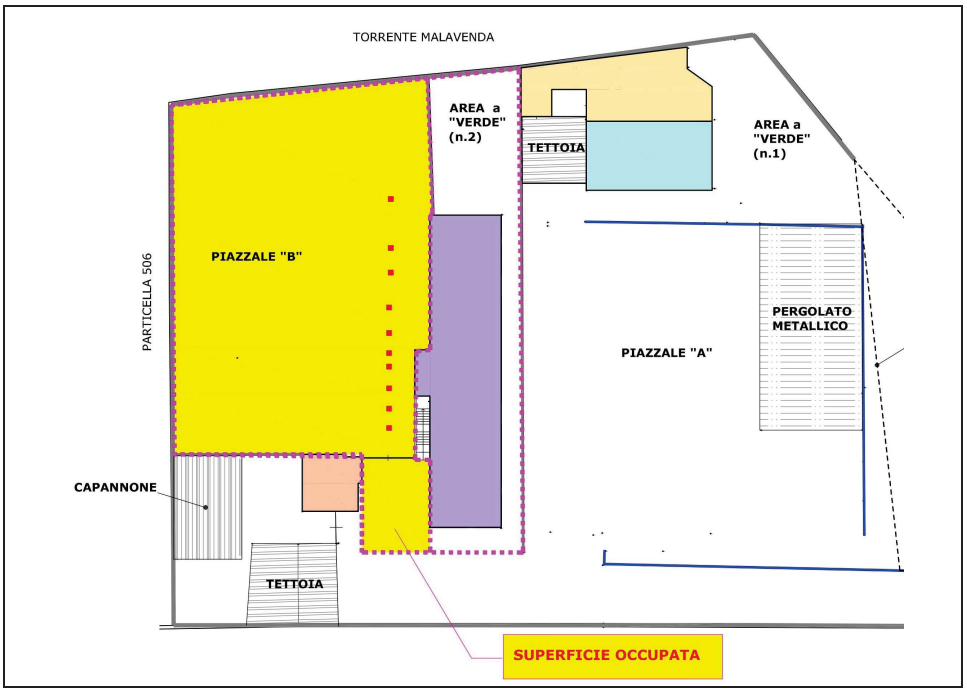


Figura n.1: *Stralcio planimetrico –area oggetto di occupazione (evidenziata con il colore giallo)*

NOTA CTU:

Per come si evince nella planimetria in allegato ***(v. allegato A3)****, qualora si procederà alla futura locazione dell'area oggi occupata (evidenziata di colore giallo in planimetria), rimarrebbero esclusi dalla locazione i seguenti spazi dell'immobile:*

1. *Il corpo di fabbrica B (uffici, deposito e ripostigli);*
2. *Il porticato lato Est del fabbricato B e l'accesso lato sud di quest'ultimo;*
3. *L'area a "verde" n.2, posta a Nord del fabbricato B (come da perizia).*

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO MENSILE

Come già stimato nella relazione principale:

"La superficie esterna dell'immobile, pari a circa 4.800 mq, rappresenta pertinenza esclusiva dello stesso. Ai fini della valutazione locativa, tale superficie è considerata nella misura del 10% del totale, ovvero pari a 480 mq. Il valore medio pesato risultante dalle valutazioni dei fabbricati è pari a ***€/mq 0,97****." – (v. pag.90-91 Relazione CTU).*

Adottando lo stesso criterio, per la superficie attualmente occupata pari a 1.370 mq, si considera una quota commerciale del 10%, ovvero:

- Superficie commerciale di riferimento: 137 mq;
- Valore medio pesato: €/mq 0,97;

Segue:

- Canone mensile lordo: **137 mq × € 0,97/mq = € 132,90**

Questi dati sono riepilogati nella seguente tabella:

Superficie di pertinenza area occupata (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (incidenza 10%)	Valore medio pesato (€/mq)	Totale valore area di pertinenza occupata
1.370 mq	137 mq	0,97	**132,90**

***Tabella n. 1**: Calcolo Valore di locazione mensile dell'area di pertinenza esclusiva*

3. DEPREZZAMENTO VALORE LOCATIVO MENSILE

In considerazione della presenza dei serbatoi interrati nell'area oggetto di occupazione e di quanto già rappresentato nella relazione principale *(v. pag.92 –Relazione CTU)*, si ritiene congruo applicare un **deprezzamento del 10%** sul valore locativo mensile sopra stimato.

Il canone mensile (al netto del deprezzamento) sarà:

- 132,90 Euro al mese x (1-0,10) = 119,60 Euro ≅ **120,00 Euro al mese**

4. CONCLUSIONI- INDENNITÀ OCCUPAZIONE DELL'AREA

Per quanto sopra:

IL CANONE DI LOCAZIONE DELL' AREA OCCUPATA
è stimato in EURO 120,00 (EURO CENTOVENTI) AL MESE

Tale importo è ritenuto congruo per l'**indennità di occupazione** mensile relativa all'area attualmente utilizzata.

CONCLUSIONI FINALI SULLA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In conclusione, si ritiene opportuno ribadire i principali elementi valutativi già espressi nella relazione di stima principale e nella relazione integrativa, con particolare riferimento alla bonifica dei serbatoi interrati, ubicati nel piazzale "B" dell'immobile, nonché ad alcune precisazioni tecniche ai fini estimativi.

1. BONIFICA SERBATOI - STIMA COSTI COMPLESSIVI

Per come già descritto nella relazione integrativa relativa alla bonifica dei serbatoi, le due alternative possibili sono:

Alternative	Voci di spesa	Totale stimato (€) + IVA
SCENARIO 1 Sito non contaminato	Bonifica interna: €30.000–40.000 Piano caratterizzazione: €10.000–15.000 Inertizzazione serbatoi: €20.000–25.000	**€ 60.000 – € 80.000**
SCENARIO 2 Sito contaminato	Bonifica interna: €30.000–40.000 Piano caratterizzazione: €10.000–15.000 Bonifica ambientale completa: €90.000 – oltre €150.000	**€ 130.000 – oltre € 205.000**

Tabella 1: Sintesi dei possibili costi – (sito contaminato / sito non contaminato)

Il sottoscritto precisa e ribadisce che:

- La stima effettuata per i costi di bonifica deve ritenersi di carattere meramente indicativa e prudenziale, in quanto elaborata prevalentemente sulla base di offerte non vincolanti acquisite da ditte specializzate e referenziate operanti nel territorio (in particolare *Ecosistem* e *GreenLab*); solo a seguito dell'affidamento formale dell'incarico e dell'esecuzione di un sopralluogo tecnico dettagliato, le imprese incaricate potranno formulare preventivi vincolanti ed aggiornati, con la possibilità di applicare eventuali ribassi rispetto alle stime riportate.
- L'esatta entità dei costi totali di bonifica potrà essere accertata solo dopo la bonifica dei serbatoi e l'elaborazione con approvazione del Piano di Caratterizzazione Ambientale (**voci di spesa approssimate stimate da 40.000€ a 55.000€ Iva esclusa**, volto a verificare l'eventuale contaminazione del suolo e delle falde acquifere.

Inoltre, si evidenzia quanto segue:

1. Nell'ipotesi di **sito non contaminato**, i costi complessivi per gli interventi risultano stimabili in un "range" compreso tra **€ 60.000,00 e € 80.000,00, IVA esclusa**;
2. Nello scenario peggiore, ovvero in caso di **sito contaminato**, i costi aumenterebbero in maniera significativa, **superiori a € 130.000,00 IVA esclusa**, in particolare nel caso remoto in cui venga interessata anche la falda acquifera i costi saranno ancora maggiori ed in questa fase non quantificabili;

   A tale proposito, si precisa che:

   - l'attività storicamente svolta sul sito – consistente in *deposito e vendita di oli minerali e trasporto di carburanti* – si è protratta dagli anni '50 del secolo scorso fino ai primi anni del decennio corrente, sotto l'Amministrazione Giudiziaria.
   - Dalla documentazione acquisita e visionata non emergono evidenze specifiche di sversamenti, perdite o contaminazioni del suolo attribuibili a tale attività.
   - Tuttavia, il sottoscritto, pur in assenza di prove documentali o tecniche, è tenuto a considerare tale eventualità – sebbene remota – nella valutazione del bene, per garantire una stima cautelativa e responsabile.

Pertanto:

- **La valutazione complessiva dell'immobile ha tenuto conto di tali incertezze tecniche, nonché dei potenziali scenari di intervento ambientale, delle criticità documentali ed urbanistiche riscontrate in sede di perizia tecnica.**

Al valore del lotto immobiliare stimato inizialmente in **250.000,00 €**, è stato applicato un congruo **deprezzamento** pari a **€ 100.000,00** per via della "*problematica ambientale*" dettata dalla bonifica dei serbatoi e dalla incertezza di tutti i "costi" e scenari annessi (sito non contaminato/sito contaminato).

Giungendo infine che:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

è stimato ad <u>EURO 150.000,00</u>

(EURO CENTOCINQUANTAMILA)

NOTA DELL'ESPERTO:

Il valore finale dell'immobile, è giustificato per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei vizi di forma presenti nella documentazione tecnica rinvenuta ed allegata al Permesso a Costruire in Sanatoria, negli abusi edilizi presenti, nell'assenza del certificato di agibilità ed infine nella necessità di effettuare la bonifica ambientale dei residui di gasolio all'interno dei serbatoi con tutte le eventuali procedure per scongiurare ogni possibile ipotesi di inquinamento ambientale.

2. ULTERIORI PRECISAZIONI DEL C.T.U.

Per come riportato nella relazione principale:

- *"L'immobile non è collegato alla rete fognaria comunale; attualmente, i reflui di scarico provenienti dai fabbricati vengono convogliati nel sottosuolo dell'area pertinenziale all'interno di apposito pozzo nero."*

Il sottoscritto precisa che i pozzi neri interrati sono in totale n.3, tuttavia non è stato possibile verificarne l'integrità strutturale, né localizzare con certezza il terzo pozzo al quale afferiscono gli scarichi provenienti dal corpo di fabbrica A.

Tale carenza era stata già considerata nella valutazione dell'immobile, e incide sul valore attraverso un prudente abbattimento estimativo.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ha stimato il valore di locazione relativa all'area attualmente occupata, pari a:

- **Euro 120,00** (Euro Centoventi) al mese.

Ribadisce inoltre, che il valore di mercato stimato dell'immobile, è stato deprezzato a causa dei vizi del bene venduto, tenendo conto di tutti i costi della bonifica dei serbatoi interrati, deprezzandolo ulteriormente a causa dell'eventuale scenario (seppur remoto) che può prevedere un inquinamento ambientale.
Giungendo infine, alla stima del probabile valore di mercato del LOTTO, per un valore pari a:

- **150.000,00 euro** (Centocinquantamila Euro).

Oltre alla stima di mercato ai fini della vendita, lo scrivente conferma e ribadisce che il canone di locazione dell'intero immobile stimato è pari a:

- **Euro 900,00** (Euro Novecento) al mese.

Con la presente relazione che si compone di n° 8 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/o ulteriori integrazioni.

L'esperto:
Ing. Pasquale CORRADO

ALLEGATI

Allegati A– allegati grafici

- ***Allegato A3*** *–Planimetria stato di fatto immobile con individuazione area occupata – TAV.6.*