

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO  
Segreteria Telefonica – Fax 0964-29347  
Via Margherita di Savoia, 21  
89044 LOCRI (R.C.)

**TRIBUNALE DI LOCRI**

**SEZIONE CIVILE ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N°**

**11/2023 MAIOR SPV S.R.L. C/** XXXXXXXXXX

Io sottoscritta Arch. Egle Loschiavo, con ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dr. Giuseppe Cardona del Tribunale di Locri, sono stata nominata C.T.U. nel procedimento civile di cui trattasi. In data 06/06/2023 prestavo giuramento di rito ed accettavo l'incarico di accertare quanto riportato nei quesiti dell'ordinanza di nomina.

Il giorno 06 del mese di Ottobre alle ore 10:00, previa comunicazione alle parti per mezzo pec e raccomandata, mi sono portata nel comune di Stignano presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per effettuare gli accertamenti del caso. Durante le operazioni di rilievo dell'immobile si sono riscontrati: la dimensione, lo stato di manutenzione, le condizioni strutturali dello stesso e quanto altro necessario per rispondere a tutti i quesiti postumi sotto elencati:

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

2

**a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. Civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**

Dopo aver reperito tutta la documentazione presso l'ufficio urbanistica del Comune di Stignano ho effettuato a nome della sig.ra **[REDACTED]** anche delle ricerche telematiche, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed all'ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria. Dalla documentazione ipocatastale, a nome della esecutata, risulta essere oggetto di pignoramento l'unità immobiliare ricadente nel foglio di mappa **20** particella **200** sub **4** del comune di Stignano.

**b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq. confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

3

Tale appartamento è compreso nella maggiore consistenza di un fabbricato, sito in contrada Favaco, nel comune di Stignano ed è ubicato al 2° piano fuori terra. Il fabbricato principale è circondato da una corte il cui accesso è posto lungo la strada Provinciale SP92; da un lato confina con il fabbricato particella **259** e porzione della particella **20**; da altri lati con le particelle di terreno **199, 346, 352 e 353** tutte in testa ad altre ditte. La particella di terreno ove è ubicato il fabbricato ha una superficie di mq. **1.190** e il fabbricato, di questa, occupa una superficie lorda di mq. **318**.

La consistenza del piano terra è destinata a diversi magazzini, mentre il primo ed il secondo piano ad appartamenti di civile abitazione.

La costruzione di tale fabbricato risale alla fine degli anni 70 inizio 80. Come riportato nell'atto di pignoramento è censito al catasto fabbricati del comune di Stignano e ricadente nel foglio 20 di mappa contrassegnato con il numero di mappa la 200 sub 4.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq. **150**, mentre i balconi hanno una superficie

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

4

lorda complessiva di mq. **37,70**. Pertanto la superficie lorda ammonta a mq. **187,70**.

La composizione dell'appartamento è costituita da un vano soggiorno al quale si accede direttamente dalla porta d'entrata, da due ripostigli di cui uno cieco, due camere da letto, un piccolo bagno un vano cucina - pranzo, da un disimpegno si accede ad altra camera da letto ed un secondo bagno. L'appartamento per quasi tutto il perimetro del suo piano è circondato da balconi e l'interno è rifinito con rasatura e pitturazione. Nelle fotografie allegate (foto **15** e **16**) si possono notare, nel soffitto del soggiorno e in alcune zone di quello della cucina-pranzo, delle macchie di umidità, queste sarebbero state causate dalle infiltrazioni del soprastante appartamento, ubicato al 3° piano fuori terra, non ultimato e quindi disabitato. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetri singoli e tapparelle avvolgibili in plastica, complete di cassonetto. Nel soggiorno, in una delle camere da letto, nella cucina - pranzo ed

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

5

in uno dei due ripostigli la pavimentazione è in mattonelle di gres delle dimensioni 40x40, di colore chiaro, mentre nelle altre due camere da letto e nel ripostiglio, adiacente la porta d'entrata dell'appartamento, sono in granito rosa. Quella dei due bagni è invece in mattonelle di ceramica sempre di colore chiaro. Il balcone di maggiore superficie, al quale si accede sia dalla cucina - pranzo che da una delle camere da letto, è in mattonelle di gres (effetto cotto) di colore rosa. Nel balcone (foto 17 e 18), dal quale si accede solo dalle rispettive camere 10 e 11, evidenziate nella planimetria, la pavimentazione è in mattonelle in ceramica di forma rettangolare di colore grigio. Queste presentano delle fessurazioni e dilatazioni termiche tra le stesse (cfr. foto 18) dalle quali, filtra facilmente l'acqua piovana, causando con il passare del tempo una grave ossidazione del ferro di armatura, con relativo distacco dell'intonaco di copertura (vedere foto 21 e 22). Il fabbricato all'esterno si presenta in pessime condizioni di manutenzione dovute alla assoluta mancanza, nel

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

6

tempo, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che di completamento del sovrastante 3° piano fuori terra (cfr. foto **23-24-25** e **26**).

La scala di accesso, che conduce ai vari piani è al rustico senza ringhiera di protezione lungo le scale, ma solo di una provvisoria in tavole di legno inchiodate (foto **27** e **28**).

**c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**

Dal predetto sopralluogo, in base agli atti acquisiti si è rilevato la corrispondenza della planimetria catastale con quella della consistenza dell'immobile oggetto dello accertamento.

Dalla visura catastale attuale allegata, si rileva che l'unità immobiliare è censita al

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

catasto fabbricati di Stignano al foglio **20** di mappa, contrassegnata con la particella **200** sub **4**, categoria **A/2** classe **2**, della consistenza di otto vani e con rendita catastale di **475,14**.

Tale unità immobiliare risulta di proprietà della esecutata sig.ra [REDACTED] C.F.CRCCSC72R70C285C per la quota di **1/1**.

Inoltre, dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile è corredato da regolare licenza edilizia, rilasciata dal comune in data 9 settembre 1976, in seguito a parere favorevole da parte del Genio Civile con autorizzazione n. 27974 del 26/1/1976 (cfr. copie allegate); nonché di successiva pratica di condono edilizio prot. n° 2505 del 30/05/1986.

**d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di**

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

8

locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

L'immobile, di cui trattasi, nella relativa documentazione presso gli uffici di competenza risulta interamente di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED] e al momento del sopralluogo abitato dalla stessa.

e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

L'appartamento non risulta gravato da censo, livello o uso civico, nè da vincoli e formalità o da oneri di natura condominiale. Nel fabbricato, ove è ubicato, non risulta costituito il condominio ed ovviamente manca il relativo regolamento.

**f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**

Trattandosi di un immobile di recente costruzione, non è assoggettato a vincoli di natura artistica o alberghiera, né presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale (vedere foto allegate).

**g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Come sopra precisato, per l'immobile non vi è l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che possono essere opponibili all'acquirente

**h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

10

Dagli accertamenti effettuati non risultano esserci addebiti per spese fisse di gestione o manutenzione, né spese per lavori di manutenzione straordinaria in atto o da effettuarsi e nemmeno spese condominiali non essendo stato, a suo tempo costituito un condominio regolamentato.

**i)verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

Tale immobile non risulta gravato da censo livello o uso civico. L'esecutata risulta la sola proprietaria dell'unità immobiliare de quo, pervenutele per atto di compravendita per Notaio Giannitti Achille del 20/04/2007 numero di repertorio 36026.

**j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di**

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

11

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

12

Dagli accertamenti in loco e presso gli uffici di competenza il progetto risulta regolarmente protocollato e dal confronto e dagli accertamenti non si sono riscontrate difformità rispetto alla costruzione eseguita ed all'accatastamento effettuato presso l'ufficio Catasto.

**k) dica se l'immobile sia (o possa essere dotato) di attestazione di prestazione energetica;**

Al momento l'appartamento non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE) che tuttavia, potrebbe essere redatta ed allegata al fascicolo agli atti del Comune.

**n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;**

Trattandosi di un immobile ad uso abitativo e non essendo pervenuto all'esecutata nell'ambito di un'attività imprenditoriale non è soggetto ad iva in base all'art. 10 comma 1, n.8 bis D.P.R. 633/72.

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Da quanto ampiamente descritto in precedenza e dalle condizioni attuali dello stato in cui si trova l'immobile, considerando che le rifiniture non sono di grande pregio, da un calcolo del valore di mercato corrente, rapportati con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferiti al secondo semestre del 2023, ricadente nella categoria catastale **A/2** e nella zona OMI **R1/** (extraurbana/fascia costiera e territorio comunale residuo in zona agricola e rurale) si può considerare un valore minimo per civili abitazioni in uno stato conservativo normale di € 335/mq.

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

superficie lorda appartamento.....

.....149,00 x 0.98% x 335= € **48.916,70**

**(quarantottomilanovecentosedici/70)**

superficie commerciale balconi.....

.....37,70 x 0.35% x 335= € **4.420,32**

**(quattromilaquattrocentoventi/32) .**

Quindi l'ammontare complessivo attuale stimato

dell'immobile sarà di.....€ **53.337,00**

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

14

**(cinquatremilatrecentotrentasette/00) .**

Da quanto sopra ampiamente evidenziato, l'importo stimato si riferisce ad un appartamento in buono stato di manutenzione. Quello, oggetto della stima, si presenta in cattive condizioni di manutenzione sia allo esterno che all'interno, con la scala di accesso allo stato rustico. Pertanto presumendo una spesa per i lavori di completamento e di ristrutturazione, che si stimano pari al 20% del valore attuale sopra calcolato, si può concludere affermando che il valore di mercato dell'appartamento ammonta ad € **42.669,00** **(quarantaduemilasecessantanove/00) .**

Ciò è quanto in fede posso rassegnare in ossequio all'incarico conferitomi.

Il CTU

---

(Arch. Egle Loschiavo)

Studio tecnico  
Geom. Dr. EZIO LOSCHIAVO  
Arch.tto Egle LOSCHIAVO

15

