

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° 11/20235

SIENA N.P.L. 2018 C [REDACTED]

Io sottoscritta Arch. Egle Loschiavo, con ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Martina Castaldi del Tribunale di Locri, sono stata nominata C.T.U. nel procedimento civile di cui trattasi. In data 22/07/2025 prestavo giuramento di rito ed accettavo l'incarico di accertare quanto riportato nei quesiti dell'ordinanza di nomina.

Il giorno 03 del mese di Ottobre alle ore 10:00, previa comunicazione alle parti per mezzo pec e raccomandata, congiuntamente al Custode Giudiziario, mi sono portata nel comune di Roccella Jonica presso l'immobiliare 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:

a) unitamente al custode giudiziario, nominato con il presente provvedimento, si è proceduto alla verifica della completezza della documentazione ipo - catastale;

Arch. Egle Loschiavo

b) L'immobile risulta censito in catasto al foglio **37** di Rocella Jonica con il mappale **1511** sub **1** e **2**, categoria A/3 per il sub 1 di 4,5 vani e categoria C/2 di classe 1 per il sub 2, in ditta ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] conproprietari, con la quota di un $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni. Tale immobile è pervenuto ai sigg. in seguito ad atto pubblico del 19/11/2004, repertorio n. 5947, pubblico ufficiale Federeico Salvatore con sede in Rocella Jonica. Tale immobile risulta pignorato a favore della Europa C.S. srl per Siena NPl 2018 srl per un'importo di € 119.909,43.

Tale immobile è situato nel comune di Rocella Jonica in via Giuseppe Garibaldi n° 114 e confina con le particelle 1610 - 1512 - 1508 - 1509 - 213 -198 e 197 in ditta ad altre persone. Come riportato nell'atto di pignoramento è censito al N.C.E.U. al foglio **37** con il mappale **1511** sub **1** e **2**.

Il fabbricato destinato a civile abitazione è su due piani separati. Al piano S1 si accede da una scala esterna in cemento **(foto 1)**. La consistenza del piano seminterrato è destinata a locali di servizio, mentre al piano terra vi è un appartamento di civile abitazione. A tale fabbricato si accede dalla via Giuseppe Garibaldi

Arch. Egle Loschiano

da un cancelletto e da una stradina interna, comune a più abitazioni.

Questo è posto a sinistra di tale stradina e vi si accede da un corte (1) di mq. 30.16 pavimentata con mattonelle in graniglia (foto 2), e da un portoncino d'ingresso, in legno (foto 3). Entrando vi è un piccolo ingresso (2) di mq.7.15 (foto 4), sul quale si affacciano le due camere da letto il bagno e la cucina. La pavimentazione dell'ingresso è realizzata con mattonelle in ceramica effetto graniglia ed in alcuni punti rimossa e ripristinata con del cemento (foto 5 e 6). Le porte delle due camere da letto sono in legno tamburato con vetro smerigliato (foto 7). La camera da letto (5) di mq. 28.17 (foto 8) è pavimentata con le stesse mattonelle dell'ingresso. Anche qui sono presenti nella pavimentazione dei tagli rattoppati con del cemento. In alcune zone della casa le pareti ed il soffitto presentano macchie nere dovute alla condensa; mentre nella camera da letto (6) di mq. 16.00 adiacente si può notare una evidente macchia nell'angolo delle pareti (foto 9), dovuta ad infiltrazioni di acqua piovana, oltre alla presenza di alcune crepe sul soffitto. La pavimentazione della camera si presenta in buone condizione essendo stata rifatta di recente (foto 10).

(Arch. Egle Loschiavo)

Nel bagno (4) di mq. 7.30 nel soffitto in corrispondenza del water, si può notare una grossa macchia di infiltrazione di acqua piovana dal solaio di copertura (foto 11). La pavimentazione è in mattonelle, effetto cotto di colore chiaro (foto 12) e le pareti sono rivestite con piastrelle fino ad una altezza di circa mt. 1.20. La porta è sempre del tipo tamburato. Nella cucina (3) di mq. 19.20 la pavimentazione è la stessa usata per l'ingresso e per una delle due camere da letto, la porta è sempre di legno tamburato ed è presente una porta finestra che affaccia su un balcone (foto 13). Le pareti della casa sono tinteggiate di colore chiaro. Al locale deposito (7) del piano seminterrato si accede, come già precisato, da una scala esterna in cemento e da un portoncino in ferro (foto 14). È costituito da un'unica stanza di mq. 44.80. Le pareti sono intonacate (foto 15) mentre il soffitto è in mattoni (foto 16). Il fabbricato all'esterno risulta quasi completamente intonacato ma non pitturato;

c) dalla documentazione reperita in comune risulta che l'immobile è stato oggetto di domanda di condono presentata in data 30.05.1986 prot. 4643 e rilasciata nell'anno 1996 e il progetto depositato corrisponde allo

(Egle Loschiavo)

stato attuale e a quanto riportato nella planimetria catastale;

d) in visura è in testa ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e dagli stessi abitato;

E, f, g, h) l'immobile, oggetto di pignoramento, non risulta gravato dall'esistenza di formalità vincoli o oneri derivanti da contratti obbligazioni contrattuali. Essendo una unità immobiliare unifamiliare non fa parte di un condominio e quindi non è gravata dalle eventuali spese di natura condominiale. Inoltre per le sue caratteristiche non fa parte degli immobili di pregio e quindi non è soggetto a vincoli di natura storica, artistica o alberghiera;

i) non risulta gravato da censo livello o uso civico;

j) Come evidenziato alla lettera c) l'immobile non presenta opere abusive che vanno sanate;

k) Non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica poiché al momento del condono tale documentazione non veniva richiesta.

n) Trattandosi di un immobile ad uso abitativo e non essendo pervenuto agli esecutati 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.

Egle Loschiavo

VALUTAZIONE IMMOBILE

Ai fini della valutazione si terrà innanzitutto conto della categoria catastale dell'unità immobiliare che è di tipo economico, con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di media, se non scarsa fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. Come, già sopra evidenziato, in alcune zone della casa, vi sono evidenti segni dovuti alle infiltrazioni di acqua piovana, che per la creazione di muffe, causano danni alla salubrità del luogo. La facciata esterna, con la scala e il locale deposito non sono stati completati. In considerazione di tutto ciò e da un calcolo del valore di mercato corrente, rapportato con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferiti al primo semestre del 2025, ricadente nella categoria catastale **A/3** e nella zona OMI **C/2** semicentrale, si può considerare un valore medio per uno stato abitativo normale tra i 400 e i 560 € al mq. In questo caso, visto le pessime condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento ma tenedo conto del mercato immobiliare di quella zona, facendo una media, come valore non può essere assegnato più di € 400/mq. I balconi e il locale deposito saranno valutati per la loro

Arch. Egle Loschiano

destinazione e peculiarità al 25% della loro superficie.

Pertanto avremo:

CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO:

Superficie lorda appartamento appartamento.....

.....107,98 mq x € 400,00 = € 43.192,00

(quarantatremilacentonovantadue/00)

Superficie lorda balconi.....

.....7 mq x 25% = 1,75 x € 400 = € 700

(settecento/00)

Superficie lorda locale deposito.....

.....44,80 mq x 25% = 11,20 x € 400 = € 4.480

(quattromilaquattrocentottanta)

Quindi l'ammontare complessivo attuale stimato

dell'immobile sarà di.....€ 48.372,00

(quarantottomilatrecentosettantadue/00)

Ciò è quanto in fede posso rassegnare in ossequio

all'incarico conferitomi.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
IL C.T.U.
ARCHITETTO
EGLE LOSCHIAVO
N. iscr. 2010 - Sez. A - Sett. a
Egle Loschiavo
Arch. Egle Loschiavo