

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 131/2024 R.G.ESPR

PROMOSSA DA

MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott.ssa Chiara Di Credico**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti

Dott. Ing. MARIO BITONTI - Via Mario Greco, 21 - 88100 CATANZARO

INDICE

1. PREMESSA.....	8
2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL' ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.	14
3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO	15
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	17
5. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO ED EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	28
6. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO	34
7. REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO	36
8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI	42
9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	50
10. STIMA DEL BENE PIGNORATO	51
10.1 - Criteri di Stima utilizzati	51
10.2 - Analisi del Mercato locale	56
10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato dell'immobile	62
11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	68

ALLEGATI:

- 1) - Visura Catastale;
- 2) - Estratto di Mappa Catastale;
- 3) - Planimetria Catastale dell'immobile pignorato;
- 4) - Copia del verbale di primo accesso e di sopralluogo;
- 5) - Copia certificazione comune di Borgia;
- 6) - Copia certificato residenza dell'esecutata;
- 7) - Copia fatture fornitura luce relative all'immobile pignorato;
- 8) - Copia richiesta al Comune di Catanzaro circa l'esistenza di vincoli sull'immobile pignorato;
- 9) - Nota di riscontro del Comune di Catanzaro circa l'esistenza di vincoli sull'immobile pignorato;
- 10) - Nota di riscontro dell'amministratore del condominio in merito agli oneri condominiali gravanti sull'immobile pignorato
- 11) - Richiesta di accesso agli atti archiviati presso il Comune di Catanzaro;
- 12) - Copia della Licenza Edilizia n° 6009/75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 30 gennaio 1976 relativa al fabbricato condominiale di cui è parte l'appartamento pignorato e successiva Concessione in sanatoria n° 6505 rilasciata in data 28 novembre 1988;
- 13) - Quotazioni immobiliari della Zona D18 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso residenziale;
- 14) - Quotazioni immobiliari della Zona D18 del Comune di Catanzaro rilevate dal "Borsino Immobiliare.it" per immobili residenziale;
- 15) - Annunci immobiliari pubblicati da "Idealista.it" relativi a vendite di immobili ubicati nella stessa zona di quello pignorato;
- 16) - Documentazione fotografica.

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Mario Bitonti, con studio in Catanzaro alla Via Mario Greco n° 21, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 1122, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Di Credico del 07/03/2025 è stato nominato esperto per la valutazione del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2°, c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 131/2024 del Registro Generale delle Espropriazioni Immobiliari, promossa dalla società MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. (già CheBanca! S.P.A.) con sede legale in Milano, Viale Bodio n. 37, Palazzo n° 4, contro la [REDACTED]

Con lo stesso provvedimento il Giudice ha anche disposto che il sottoscritto esperto stimatore, ad esito del sopralluogo da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico, depositasse una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, contenente in particolare la sommaria descrizione del bene pignorato comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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.

In adempimento a quanto disposto dal Giudice, il sottoscritto, accompagnato dal custode giudiziario Avv. Domenico De Marco, in data 24/04/2025 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, constatando che lo stesso risulta essere detenuto dalla esecutata

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vedi All. 5 e 6). [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nel corso del suddetto sopralluogo lo scrivente ha quindi proceduto alla ricognizione generale dell'immobile effettuandone anche il rilievo fotografico.

La relazione preliminare di cui sopra è stata depositata in data 04/07/2025.

Ai fini del controllo della regolarità edilizia dell'appartamento oggetto di pignoramento ed al fine di verificare l'esistenza del Certificato di Abitabilità, lo scrivente ha poi inoltrato richiesta di accesso agli atti archiviati presso il Comune di Catanzaro con nota pec del 07/08/2025, acquisita agli atti con prot. n. 82815 del 08/08/2025 e riscontrata in data 22/09/2025.

2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.

Il creditore, in data 19/12/2024 ha depositato la certificazione notarile sostitutiva della documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ed in data 23/12/2024 ha depositato duplo della nota di trascrizione del pignoramento.

3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO

Il pignoramento in oggetto riguarda la proprietà superficiaria di un alloggio avente caratteristiche di edilizia economica e popolare sito in Catanzaro, Località Aranceto, Via Teano n° 27/A, Piano 3°, interno 8, composto da quattro vani più accessori.

I dati catastali dell'alloggio risultano i seguenti:

- Abitazione di tipo economico censita nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 90, particella 272, sub 10, Via Teano, piano 3, zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 7 vani, Superficie totale 144 mq, Superficie totale esclusa aree scoperte 137 mq, Rendita Catastale euro 379,60;

L'appartamento confina con spazio d'isolamento del fabbricato da più lati, con vano scala, con appartamento interno 9, con appartamento interno 7, salvo altri.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio oggetto di pignoramento è ubicato al terzo piano, interno 8, di un fabbricato sito in Catanzaro, Località Aranceto, Via Teano n° 27/A, in una zona prossima al quartiere Lido di Catanzaro, destinata ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, ben servita dalla viabilità principale e dotata di tutti i servizi.

Il fabbricato è stato realizzato a metà degli anni “80 dalla Cooperativa Edilizia “Le Due Colonne” su area concessa in diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) dal Comune di Catanzaro in virtù della convenzione ricevuta dal notaio Antonio Barbieri in data 2 Settembre 1977, rep. n. 52661, registrata a Catanzaro il 12 Settembre 1977 al n. 3381, trascritta a Catanzaro il 26 Settembre 1977 al n. 15774 r.p., successivamente rinnovata con atto per notaio Paola Gualtieri del 17 Dicembre 1984, rep. n. 16663, registrato a Catanzaro il 7 Gennaio 1985 al n. 126 e trascritto a Catanzaro il 16 Gennaio 1985 al n. 927 r. p.

Pertanto, per l’immobile oggetto di pignoramento ricorrono le condizioni dell’edilizia convenzionata.

L’edificio condominiale in cui si trova l’alloggio è stato realizzato giusta Licenza Edilizia n° 6009/75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 30 gennaio 1976, prorogata in data 21 aprile 1980, e successiva Concessione in sanatoria n° 6505 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 28 novembre 1988, ed è costituito da sette piani fuori terra e copertura a falde inclinate; esso ha struttura in cemento con corpo scala servito da ascensore, ed è dotato di corte esterna recintata con posti auto assegnati ai condomini e dotata di cancello carrabile e pedonale.

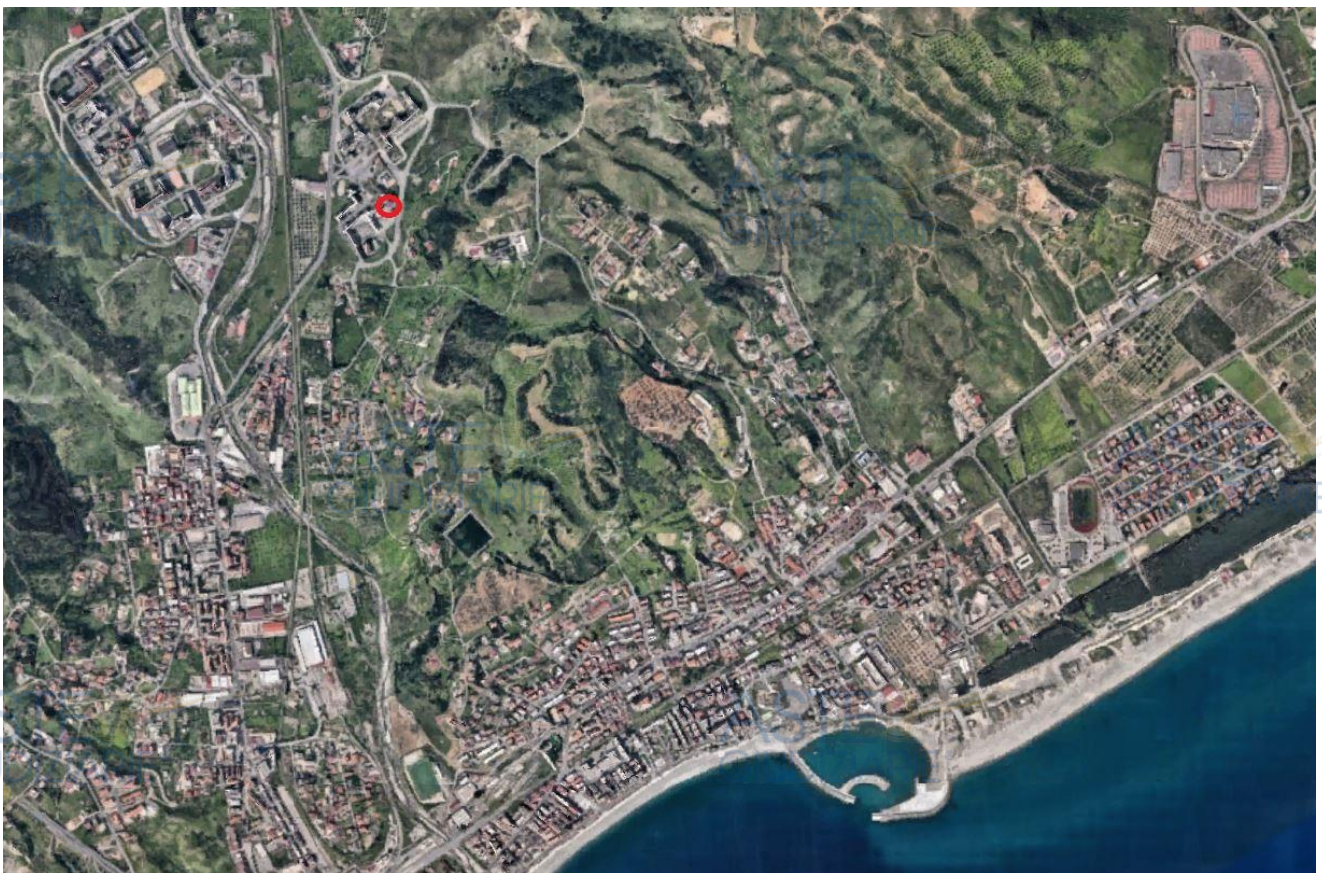


Fig. 1 – Ubicazione dell’immobile pignorato su scala territoriale



Fig. 2 – Ubicazione del fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato su ortofotografia

L'appartamento pignorato ha superficie coperta pari a circa mq. 137,00 ed è composto da ingresso, salone, soggiorno, n° 3 camere, cucina, ripostiglio, e doppi servizi, oltre a n° 3 balconi di superficie complessiva lorda pari a circa mq. 25,00.

Nel corso del sopralluogo si è verificato che il balcone avente accesso dal salone è stato trasformato in veranda mediante l'installazione di un infisso in alluminio tra il parapetto ed il celino del balcone dell'appartamento soprastante.

L'immobile è in buono stato di conservazione e presenta finiture di tipo medio, con portoncino d'ingresso di tipo blindato, pavimenti e rivestimenti in grés, infissi interni in legno, infissi esterni anch'essi in legno privi di vetrocamera ma dotati di zanzariere o controinfissi in alluminio.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico e di illuminazione di recente rifacimento, di impianto idrico sanitario e servizi igienici rimodernati, e di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria radiatori in alluminio e caldaia a gas metano di recente installazione.

5. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO ED EVENTUALI COMPROPRIETARI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, depositata in atti, l'immobile pignorato risulta catastalmente censito in ditta a:

- COMUNE DI CATANZARO, codice fiscale 00129520797 in **Proprieta' per l'area** per 1/1.
- [REDACTED]
[REDACTED] in **Proprietà Superficiaria** per 1/1;

All'esecutata [REDACTED], secondo la relazione notarile, l'intero in proprietà superficiaria dell'immobile pignorato è pervenuto per atto di compravendita del 31/10/2012 Numero di repertorio 41355/13396 per Notaio Infantino Carmen con Sede in Catanzaro, trascritto il 07/11/2012 nn. 15013/11961 [REDACTED]
[REDACTED]

A [REDACTED] l'intero in proprietà superficiaria dell'immobile pignorato è pervenuto in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 23/09/1994 Repertorio 18239 per Notaio Guglielmo Rocco con Sede CATANAZARO trascritto il 03/10/1994 nn. 18877115597 e successivo atto di compravendita in rettifica del 05/09/2012 Numero di repertorio 147991/29184 Notaio GUGLIELMO ROCCO Sede in Catanzaro, trascritto il 10/09/2012 nn. 12143/9865 da [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Il Quadro "D" della suddetta rettifica riporta: "E' stato rettificato l'atto di compravendita ricevuto dal notaio Rocco Guglielmo in data 23 Settembre 1994, rep. n. 18239, registrato a Catanzaro il 6 Ottobre 1994 al n. 1958, serie I v, trascritto a Catanzaro il 3 Ottobre 1994 al n. 18877 r.g. e al n. 15597 r.p., nel quale è stato trasferito il diritto di proprietà, senza specificare che l'area su cui insiste il fabbricato di cui l'immobile oggetto del trascrivendo atto fa parte risultava concessa in diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) dal comune di Catanzaro in virtù della convenzione ricevuta dal notaio Antonio Barbieri in data 2 Settembre 1977, rep. n. 52661, registrata a Catanzaro il 12 Settembre 1977 al n. 3381, trascritta a Catanzaro il 26 Settembre 1977 al n. 15774 r.p., successivamente rinnovata con atto per notaio Paola Gualtieri del 17 Dicembre 1984, rep. n. 16663, registrato a Catanzaro il 7 Gennaio 1985 al n. 126 e trascritto a Catanzaro il 16 Gennaio 1985 al n. 927 r. p.. Di conseguenza, l'immobile oggetto del trascrivendo atto è stato trasferito per la proprietà superficiaria e non per la proprietà."

6. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 27/01/2023 si è constatato che l'alloggio risulta essere detenuto dalla [REDACTED]

A conferma di quanto esposto, [REDACTED]

7. REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato fa parte di un edificio realizzato dalla Cooperativa Edilizia "Le Due Colonne" su suolo concesso dal Comune di Catanzaro in diritto di superficie per la durata di anni novantanove (99), giusta Licenza Edilizia n° 6009/75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 30 gennaio 1976, prorogata in data 21 aprile 1980, e successiva Concessione in sanatoria n° 6505 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 28 novembre 1988, relativa ad alcune varianti apportate in corso d'opera al progetto originario approvato senza aumento di superficie utile, né aumento del volume assentito, né variazione di sagoma e né mutamenti di destinazione d'uso (vedi All. 12).

L'autorizzazione all'inizio di lavori relativi alle strutture in cemento armato è stata rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro con nota n° 2929 del 04/02/1976 e successiva nota n° 24946 del 29/03/1982 relativa ad una variante strutturale (vedi All. 12)

Lo stesso Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, a seguito del collaudo in corso d'opera effettuato dall'ing. Vittorio Montrone di Reggio Calabria, ha rilasciato il Certificato di Rispondenza strutturale ai sensi dell'art. 28 della legge 2 febbraio 1974, n° 64, in data 28/05/1984. (vedi All. 12)

Dalle verifiche effettuate, non esistono difformità tra i titoli abilitativi sopra richiamati e la planimetria catastale depositata.

Tuttavia nel corso del sopralluogo eseguito, si è verificato è stata effettuata una lieve variazione nelle tramezzatura interna dell'appartamento consistente nella eliminazione del tramezzo divisorio tra la cucina ed il soggiorno, e che inoltre il balcone avente accesso dal salone è stato trasformato in

veranda mediante l'installazione di un infisso in alluminio tra il parapetto ed il celino del balcone dell'appartamento soprastante, in analogia a quanto realizzato dagli altri condomini in corrispondenza di tutti i balconi dell'edificio posti sulla stessa verticale.

In relazione alle suddette difformità non risultano rilasciati i relativi titoli edilizi.

Tuttavia, poiché, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Catanzaro le verande sono escluse dal calcolo del volume dell'edificio, le suddette difformità sono sanabili attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi degli artt. 22 comma 1, e 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, corrispondendo una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento e comunque in misura non inferiore a € 1.032,00.

A detti oneri vanno aggiunti quelli relativi alle spese tecniche e di regolarizzazione catastale, stimabili in circa complessive €. 3.000,00, comprensive di oneri previdenziali e fiscali.

Dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Catanzaro, non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità dell'appartamento oggetto di pignoramento.

8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Come già sopra specificato, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla Cooperativa Edilizia "Le Due Colonne" su area concessa in diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) dal Comune di Catanzaro in virtù della convenzione ricevuta dal notaio Antonio Barbieri in data 2 Settembre 1977, rep. n. 52661, registrata a Catanzaro il 12 Settembre 1977 al n. 3381, trascritta a Catanzaro il 26 Settembre 1977 al n. 15774 r.p., successivamente rinnovata con atto per notaio Paola Gualtieri del 17 Dicembre 1984, rep. n. 16663, registrato a Catanzaro il 7 Gennaio 1985 al n. 126 e trascritto a Catanzaro il 16 Gennaio 1985 al n. 927 r. p.

In proposito si specifica che, il Comune di Catanzaro, proprietario per l'intero dell'area su cui sorge il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, interpellato dal custode Avv. Domenico De Marco con nota acquisita al protocollo con n. 62872 del 17/06/2025 (All. 8) circa l'esistenza o meno di vincoli ancora vigenti a carico del proprietario del diritto di superficie sull'immobile pignorato, anche ai sensi della legge n. 178/2020 (artt. da 376 a 379), ha riscontrato la suddetta richiesta con nota prot. 64178 del 20/06/2025 (All. 9) specificando quanto segue:

- L'Amministrazione Comunale di Catanzaro ha costituito, a titolo oneroso, ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, in favore della Società Coop. Le Due Colonne, con sede in Catanzaro, per la durata di 99 anni, il diritto di superficie ad edificandum;
- Sull'alloggio richiamato all'oggetto, per come previsto nella convenzione rep n. 16663 del 10.12.1984, vige il vincolo del Diritto di Superficie, del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione;
- L'alloggio può essere alienato a terzi, previo richiesta in bollo all'Ufficio Scrivente della quantificazione del Prezzo massimo di cessione, mantenendo i vincoli sopra richiamati, il versamento di euro 100,00 per diritti d'istruttoria e bollo per il riscontro;
- Ai sensi dell'Art. 31 commi 45 e seguenti della Legge 488/1998 l'alloggio può essere alienato a terzi, al prezzo di mercato, previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ed eliminazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, tale opzione avviene con richiesta in bollo all'Ufficio scrivente previo versamento di euro 100,00 per diritti d'istruttoria e versamento di una somma di euro 93.347,95, rapportata ai millesimi di proprietà e la costituzione presso un notaio per la stipula di una nuova convenzione.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali gravanti sull'immobile, l'amministratore del condominio, con nota del 02/07/2025 (All. 10), in riscontro alla richiesta formulata dal custode giudiziario con nota pec del 27 maggio 2025, ha comunicato:

- 1) – *Che per l'immobile pignorato la quota annuale preventivata per l'attuale esercizio contabile è pari ad € 873,39, ripartita in dodici rate mensili arrotondate di € 72,00 ciascuna;*
- 2) – *Che [REDACTED] del 02/07/2025 non aveva provveduto a versare alcuna somma a titolo di rate ordinarie scadute;*
- 3) – *Che in relazione al bilancio consuntivo esercizio 01.01.2024/31.12.2024 l'esecutata [REDACTED] [REDACTED] alla data del 02/07/2025 risulta essere debitrice nei confronti del condominio di un importo pari ad € 6.328,67. Somma sollecitata ma non corrisposta.*
- 4) – *Che in occasione della prossima assemblea condominiale il condominio sarà invitato a deliberare in merito ai lavori di sostituzione dell'impianto citofonico; manutenzione del cornicione esterno e tinteggiatura del vano scala.*

Dalle indagini e dagli accertamenti effettuati, ad eccezione di quanto sopra evidenziato, l'immobile pignorato non risulta gravato da altre formalità, vincoli o oneri, né da vincoli connessi al suo carattere storico-artistico. L'immobile inoltre non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare e pertanto non risulta possibile la formazione di lotti separati.

10. STIMA DEL BENE PIGNORATO

10.1 - Criteri di Stima utilizzati

Per quanto sopra specificato in merito ai diritti reali vantati dall'esecutata sull'immobile pignorato ed ai vincoli gravanti sullo stesso, in mancanza di dati di confronto diretti riguardanti il valore di mercato del diritto di superficie di immobili gravati dagli stessi vincoli, la stima del valore della proprietà superficaria del bene pignorato è stata eseguita decurtando dal più attendibile valore di mercato della piena proprietà di immobili liberi da vincoli aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di pignoramento, gli oneri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ed eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione, così come comunicati dal Comune di Catanzaro con la nota prot. 64178 del 20/06/2025.

Per quanto riguarda l'individuazione del valore di mercato della piena proprietà di immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di pignoramento, ma liberi da vincoli, questa è stata effettuata mediante il metodo "sintetico comparativo a valore di mercato", ricavando il più attendibile valore attuale di mercato attraverso indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima considerando molteplici fattori quali: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso, le eventuali servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, l'epoca di costruzione, lo stato di consistenza, il grado di funzionalità, il grado di finitura e la qualità dei materiali impiegati, la tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni degli immobili, e lo stato di manutenzione.

In definitiva la stima effettuata secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto il prezzo unitario per superficie coperta dell'immobile con specifica destinazione, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, e parametrizzando a questa le superfici di pertinenza.



10.2 - Analisi del Mercato locale

L'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale **per la piena proprietà** di immobili di analoghe caratteristiche, ma **liberi da vincoli**, è stata svolta dallo scrivente mediante indagine diretta presso gli operatori del mercato immobiliare locale, nonché attraverso la consultazione dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili a destinazione residenziale.

In particolare, **i valori di mercato per metro quadrato di superficie coperta rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili in normale stato conservativo** (Vedi all. 13) ubicati nella zona in oggetto (Zona D18: Corvo - Aranceto – Pistoia del Comune di Catanzaro), nel 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile) risultano i seguenti:

- **Abitazioni di tipo economico:** da un minimo di 740,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq

Secondo i dati pubblicati da uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale (Borsino Immobiliare.it) (Vedi All. 14) nella zona in esame le quotazioni attuali **risultano invece le seguenti:**

- **Abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:** da un minimo di 524,00 €/mq ad un massimo di 690,00 €/mq
- **Abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:** da un minimo di 410,00 €/mq ad un massimo di 537,00 €/mq
- **Abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media della zona:** da un minimo di 377,00 €/mq ad un massimo di 461,00 €/mq

Ed in effetti, attraverso l'indagine diretta eseguita dallo scrivente presso gli operatori del mercato immobiliare locale, sono stati reperiti diversi annunci di vendita per immobili residenziali situati nella stessa strada, o nella stessa zona, di quelli oggetto di stima, in cui i prezzi richiesti variano da un minimo di 360,00 €/mq, ad un massimo di 727,00 €/mq, con un prezzo medio della zona, indicato dall'operatore immobiliare nazionale **idealista.it**, pari a 598,00 €/mq di superficie commerciale (Vedi All. 15)

Si evidenzia in proposito che fra i suddetti annunci è ancora presente un annuncio di vendita relativo proprio all'appartamento oggetto di pignoramento, offerto per il prezzo di €. 90.000,00 (pari a circa 620,00 €/mq di superficie commerciale), **evidentemente riferito alla proprietà superficiaria.**



10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato dell'immobile

Tenuto conto di quanto sopra esposto circa le condizioni del mercato immobiliare locale, delle condizioni specifiche in cui si trova l'immobile oggetto di stima, ed in particolare della sua localizzazione nell'ambito di riferimento, della sua consistenza, del grado di finitura e degli impianti recentemente rimodernati di cui è dotato, nonché dello stato d'uso e di manutenzione, **il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato libero dai vincoli imposti dalla Convenzione**, può essere assunto pari a €. 700,00/mq di superficie coperta.

Applicando un coefficiente di ragguaglio pari al 33% per i balconi la stima del più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato libero dai vincoli imposti dalla Convenzione risulta pertanto la seguente:

- Superficie coperta appartamento: mq. 137,00 x € 700,00/mq =	€ 93.500,00
- Balconi: mq. 25,00 x 0,33 x € 700,00/mq	= € 1.716,00
Sommano	€ 101.675,00

da cui vanno detratte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, stimabili in circa complessive €. 4.500,00.

Considerato che l'alloggio può essere alienato a terzi al prezzo di mercato previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, previo domanda in bollo al Comune di Catanzaro, e versamento di una somma di euro 93.347,95 rapportata ai millesimi di proprietà, che per l'alloggio in oggetto sono pari a 53,842, l'onere per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà risulta pari:

$$€ 93.347,95 \times 53,842/1000 = € 5.026,04$$

ai quali vanno aggiunti €. 116,00 per diritti d'istruttoria e bolli, oltre gli oneri di stipula della nuova convenzione stimabili in €. 4.000,00.

In definitiva, quindi, **il più probabile valore di mercato della proprietà superficiaria dell'immobile pignorato**, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (CZ) al foglio 90, particella 272, sub 10, Via Teano, piano 3, zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 7 vani, risulta:
 €. 101.675,00 - €. 4.500,00 - €. 5.026,04 - €. 116,00 - €. 4.000,00 = in Cifra Tonda **€. 88.000,00**

(Diconsi euro ottantottomila/00=====)

11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come già sopra specificato, per l'appartamento oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Catanzaro non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità, al quale dovrebbero essere allegate le certificazioni rilasciate dagli installatori relative alla conformità degli impianti alle norme di legge, che non sono state reperite.

In ogni caso gli impianti idrico-sanitari, elettrici, di riscaldamento e di climatizzazione dell'immobile si presentano in buono stato di manutenzione e di efficienza.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, non è stato reperito il libretto dell'impianto che deve essere obbligatoriamente allegato all'Attestato di Prestazione Energetica, a meno che non si dichiarasse che l'impianto stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento, cosa che attualmente non corrisponde alla realtà in quanto l'impianto è in funzione ed utilizzato dalla esecutata sig.ra Arcuri Francesca Orsolina Rita per la quale l'appartamento pignorato costituisce abitazione principale.

Lo scrivente pertanto potrà provvedere a registrare l'Attestato di Prestazione Energetica presso il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria solo quando l'occupante avrà rilasciato l'immobile e disdetto le utenze e sarà quindi possibile dichiarare che l'impianto è privo di approvvigionamento

Catanzaro, lì 01/10/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti

