

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 67/2024 R.G.ESPR

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

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

Catanzaro, 07/04/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti



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

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 28/08/2024 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° 67/2024 del Registro Generale delle Espropriazioni Immobiliari, promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED] contro [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. Alessandra Tassoni, in data 04/10/2024 ha effettuato il sopralluogo presso il compendio pignorato, costituito da n° 2 appartamenti, dove ha rinvenuto [REDACTED]

[REDACTED] constatando che l'immobile pignorato censito nel N.C.E.U. del Comune di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655 sub 2 risulta essere occupato come abitazione principale [REDACTED] ivi residente, mentre l'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655 sub 4 risulta essere occupato come abitazione principale [REDACTED] ivi residente, ed ha quindi proceduto alla ricognizione generale degli immobili effettuandone anche il rilievo fotografico.

La relazione preliminare di cui sopra è stata depositata in data 13/01/2025.

Ai fini della verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati e dell'acquisizione del Certificato di Agibilità, lo scrivente, con nota pec del 29/01/2025 ha poi inoltrato al Comune di Satriano richiesta di accesso agli atti relativi alla pratica edilizia inerente la costruzione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati, atti che sono stati resi disponibili in data 21/03/2025.

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

Il creditore, in data 19/06/2024 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 05/08/2024 ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento.

3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in n° 2 appartamenti facenti parte di un fabbricato plurifamiliare sito in Contrada Martelli del Comune di Satriano (CZ), Via Gioacchino da Fiore.

I dati catastali degli appartamenti pignorati risultano i seguenti:

- 1) Abitazione di tipo economico censita nel N.C.E.U. del Comune di Satriano (CZ) al foglio di mappa 2, particella 655 sub 2, Contrada Martelli, Piano S1-T, Categoria A/3, Classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie totale 125 mq, Superficie totale esclusa aree scoperte 122 mq, Rendita Catastale euro 147,71;

Al piano terra l'appartamento, confina ad est, a nord e ad ovest con corte comune, e a sud con appartamento di proprietà [REDACTED] rientrante nel compendio pignorato, mentre al piano seminterrato confina ad est, a sud e ad ovest con corte comune e a nord con garage di proprietà della stessa esecutata, non rientrante tra i beni pignorati, salvo altri.

- 2) Abitazione di tipo economico censita nel N.C.E.U. del Comune di Satriano (CZ) al foglio di mappa 2, particella 655 sub 4, Contrada Martelli, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie totale 91 mq, Superficie totale esclusa aree scoperte 84 mq, Rendita Catastale euro 120,85;

L'appartamento, confina ad est, a sud e ad ovest con corte comune, e a nord con appartamento di proprietà della [REDACTED] rientrante nel compendio pignorato, salvo altri.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Entrambi gli immobili pignorati si trovano all'interno di un edificio plurifamiliare di tipo economico sito in Contrada Martelli del Comune di Satriano (CZ), Via Gioacchino da Fiore, nella zona marina del Comune di Satriano, prossima al confine con il territorio del Comune di Soverato ed allo svincolo stradale Soverato Sud della S.S. 106, zona avente vocazione residenziale e ben servita da attività commerciali.



Fig. 1 – Localizzazione su scala territoriale del fabbricato in cui si trovano gli appartamenti pignorati



Fig. 2 – Localizzazione su ortofotografia del fabbricato in cui si trovano gli appartamenti pignorati

Il suddetto fabbricato, a struttura portante in c.a., è costituito da n° 2 piani fuori terra, oltre seminterrato e piano sottotetto. Esso è stato realizzato giusta concessione edilizia originaria rilasciata dal Comune di Satriano (CZ) in data 02/06/1978 con prot. n° 50, Concessione Edilizia in sanatoria n° 106 del 28/03/1995, relativa all'ampliamento del piano cantinato, e Permesso di Costruire n° 09 del 03/03/2004, relativo alla costruzione del tetto e di n° 1 box auto nella corte di pertinenza.

4.1 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 2

L'appartamento in oggetto è sito in Contrada Martelli del Comune di Satriano (CZ), Via Gioacchino da Fiore n° 21, ed è adibito ad abitazione principale [REDACTED]

Esso si trova al piano terra del fabbricato condominiale sopra descritto, ha accesso diretto dalla corte comune prospiciente via Gioacchino da Fiore, e comprende anche una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato stesso.

L'appartamento, nella planimetria catastale (All. 4), risulta composto da soggiorno, n° 2 camere con balcone, cucina, bagno e corridoio, mentre nel corso del sopralluogo, si è invece verificato che è stata eliminata la parete che divideva il soggiorno dal corridoio e che inoltre all'immobile risulta attualmente annessa una ulteriore camera con balcone frazionata dall'appartamento adiacente censito al foglio di mappa 2, particella 655, sub 4, facente parte del compendio pignorato e descritto nel seguito.

Detto accorpamento, è stato realizzato senza titolo edilizio, e, pertanto, la consistenza dell'appartamento, così come legittimata dai titoli edilizi rilasciati ed in conformità alle planimetrie catastali, risulta pari a circa mq 98,50 di superficie coperta, al netto della superficie della camera abusivamente annessa, mentre la superficie dei due balconi è pari a circa mq $4,85 + 6,15 = 11,00$ mq.

Le finiture dell'immobile sono di tipo medio, con pavimenti in grés porcellanato, rivestimenti della cucina e del bagno anch'essi in grés porcellanato, infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro-camera.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico e di illuminazione e di impianto di climatizzazione del tipo a split elettrico a pompa di calore posto in sostituzione dell'originario impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, non più funzionante a causa di perdite diffuse presenti nelle tubazioni di alimentazione dei radiatori.

La cantina di pertinenza dell'appartamento, posta al piano seminterrato e caratterizzata da una superficie coperta complessiva pari a mq. 90,30 circa, ha accesso diretto dalla corte comune ed è composta da un ampio locale con angolo cottura, oltre ad un ripostiglio ed un locale WC. Essa è dotata di pavimenti in grés porcellanato, di rivestimenti dell'angolo cottura e del WC anch'essi in grés porcellanato, di impianto idrico-sanitario, elettrico e di illuminazione, e di impianto di climatizzazione composto da una stufa a pallet e da un condizionatore del tipo a split.

Si evidenzia che la suddetta cantina risulta attualmente in comunicazione diretta, attraverso una porta di passaggio, con il locale adiacente censito al foglio di mappa 2, particella 655, sub 3, di proprietà anch'esso dell'esecutore [REDACTED] ma che non rientra tra i beni pignorati.

L'immobile, all'interno, si trova in buono stato di conservazione, mentre all'esterno necessita di interventi di manutenzione straordinaria dei balconi a causa della perdita di efficienza delle guaine impermeabili che ha provocato l'ossidazione dei ferri d'armatura delle solette con conseguente distacco di fondelli di laterizio e di intonaco.

4.2 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 4

L'appartamento in oggetto è sito in Contrada Martelli del Comune di Satriano (CZ), Via Gioacchino da Fiore n° 19, ed è adibito ad abitazione principale [REDACTED]

Esso si trova al piano terra del fabbricato condominiale sopra descritto ed ha accesso diretto dalla corte comune prospiciente via Gioacchino da Fiore.

L'appartamento, nella planimetria catastale (All. 5), risulta composto da ingresso-soggiorno, n° 2 camere con balcone, cucina e bagno, mentre nel corso del sopralluogo, si è invece verificato che dall'immobile risulta attualmente frazionata una stanza che è stata annessa dall'appartamento adiacente sopra descritto, facente parte del compendio pignorato, censito al foglio di mappa 2, particella 655, sub 2.

Detto frazionamento è stato realizzato senza titolo edilizio, e, pertanto, la consistenza dell'appartamento, così come legittimata dai titoli edilizi rilasciati ed in conformità alle planimetrie catastali, risulta pari a circa mq 84,00 di superficie coperta, comprensivi della superficie della camera abusivamente frazionata, mentre la superficie dei due balconi è pari a circa mq 19,50+3,90 = 23,40 mq.

Le finiture dell'immobile sono di tipo medio, ma datato, con pavimenti in ceramica, rivestimenti della cucina e del bagno anch'essi in ceramica, infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato privi di vetro-camera.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico e di illuminazione e di impianto di climatizzazione elettrico a pompa di calore costituito da un unico condizionatore del tipo a split posto nel soggiorno in sostituzione dell'originario impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, non più funzionante a causa di perdite diffuse presenti nelle tubazioni di alimentazione dei radiatori.

L'immobile, all'interno, si trova in discreto stato di conservazione, mentre all'esterno necessita di interventi di manutenzione straordinaria dei balconi a causa della perdita di efficienza delle guaine impermeabili che ha provocato l'ossidazione dei ferri d'armatura delle solette con conseguente distacco di fondelli di laterizio e di intonaco.

5. TITOLI DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI

5.1 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 2

L'appartamento sito in Contrada Martelli del Comune di Satriano (CZ), Via Gioacchino da Fiore n° 21, censito nel N.C.E.U. del Comune di Satriano (CZ) al foglio di mappa 2, particella 655 sub 2, Contrada Martelli, Piano S1-T, Categoria A/3, Classe I, consistenza 5,5 vani, Superficie totale 125 mq, Superficie totale esclusa aree scoperte 122 mq, Rendita Catastale euro 147,71, interessato da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 30/05/1998 PROG. FINAL. (n.2489/1994) a seguito di edificazione avvenuta su area al Fl.2 p.lla 655 di metri quadri 600 già p.lla 2545 già p.lla 12/e giusto TIPO MAPPALE del 31/12/1988 protocollo n.58885 in atti dal 03/03/2003 (n.6752.1/1988) e Tabella di variazione del 02/12/2010 protocollo n.CZ0229365 in atti dal 02/12/2010, BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.4852.1/2010), risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, a lei pervenuto per accessione, per aver edificato su suolo riportato al catasto Terreni Fl.2 p.lla 12/e di metri quadri 600 acquistato da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar Luigi Martelli del 16/01/1978, rep. 17940, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro addì 01/02/1978 ai nn.2282/2139, la parte acquirente nel suindicato titolo di acquisto ha dichiarato di aver scelto il regime della separazione dei beni con atto ricevuto il 29/06/1977 dal notar Francesco Piccaluga, registrato a Milano il 05/07/1977 al n.ro 3697.

5.2 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 4

L'appartamento sito in Contrada Martelli del Comune di Satriano (CZ), Via Gioacchino da Fiore n° 19, censito nel N.C.E.U. del Comune di Satriano (CZ) al foglio di mappa 2, particella 655 sub 4, Contrada Martelli, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie totale 91 mq, Superficie totale esclusa aree scoperte 84 mq, Rendita Catastale euro 120,85, interessato da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 30/05/1998 PROG. FINAL. (n.2489/1994) a seguito di edificazione avvenuta su area al Fl.2 p.lla 655 di metri quadri 600 già p.lla 2545 già p.lla 12/e giusto TIPO MAPPALE del 31/12/1988 protocollo n.58885 in atti dal 03/03/2003 (n.6752.1/1988) e Tabella di variazione del 02/12/2010 protocollo n.CZ0229365 in atti dal 02/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.4852.1/2010), risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, a lei pervenuto per accessione, per aver edificato su suolo riportato al catasto Terreni Fl.2 p.lla 12/e di metri quadri 600 acquistato da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar Luigi Martelli del 16/01/1978, rep. 17940, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro addì 01/02/1978 ai nn.2282/2139, la parte acquirente nel suindicato titolo di acquisto ha dichiarato di aver scelto il regime della separazione dei beni con atto ricevuto il 29/06/1977 dal notar Francesco Piccaluga, registrato a Milano il 05/07/1977 al n.ro 3697.

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**6.1 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 2**

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che l'appartamento sito in Contrada Martelli del Comune di Satriano (CZ), Via Gioacchino da Fiore n° 21, censito nel N.C.E.U. del Comune di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 2, risulta occupato [REDACTED] debitore, ivi residente, per il quale costituisce abitazione principale.

Non ricorrono nel caso le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata.

6.2 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 4

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che l'appartamento sito in Contrada Martelli del Comune di Satriano (CZ), Via Gioacchino da Fiore n° 19, censito nel N.C.E.U. del Comune di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 4, risulta occupato da [REDACTED] vi residente, per la quale costituisce abitazione principale.

Non ricorrono nel caso le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata.

7. REGOLARITA' EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

L'edificio plurifamiliare all'interno del quale sono ubicati entrambi gli appartamenti pignorati è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n° 50 rilasciata dal Comune di Satriano (CZ) a [REDACTED]

Successivamente il Comune di Satriano (CZ) ha rilasciato [REDACTED] ai sensi della legge 28/02/1985, n° 47, Concessione Edilizia in sanatoria n° 106 del 28/03/1995 (All. 8), relativa all'ampliamento del piano cantinato, eseguito mediante accorpamento dello spazio tra il muro di sostegno del terrapieno e la struttura portante, nonché all'ampliamento degli altri due piani mediante spostamento di alcune tamponature esterne sulle superfici destinate a balconi.

Alla suddetta Concessione Edilizia in sanatoria risulta allegato anche Certificato di idoneità statica rilasciato dall'ing. Antonio Mercurio in data 25/04/1991, dal quale risulta che il progetto originario è stato approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro con nota prot. n° 1398 del 26/02/1979.

In data 03/03/2004 è stato poi rilasciato dal Comune di Satriano (CZ), [REDACTED] Permesso di Costruire n° 09 relativo alla costruzione del tetto e di n° 1 box auto nella corte di pertinenza del fabbricato (All. 9), e nei cui grafici è riportata l'attuale consistenza dell'immobile.

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati sono conformi a quelle legittimate dal suddetto titolo abilitativo edilizio, a meno della porta di passaggio tra la cantina di pertinenza dell'appartamento censito al sub 2 ed il magazzino censito al sub 3, non riportata negli elaborati catastali.

Premesso quanto sopra, nel corso del sopralluogo, all'interno delle unità immobiliari pignorate sono emerse le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati:

7.1 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 2

L'appartamento in oggetto, nelle planimetrie catastali, risulta composto da soggiorno, n° 2 camere con balcone, cucina, bagno e corridoio, mentre nel corso del sopralluogo, si è invece verificato che è stata eliminata la parete che divideva il soggiorno dal corridoio e che all'immobile risulta attualmente annessa una ulteriore stanza con balcone frazionata dall'appartamento adiacente censito al foglio di mappa 2, particella 655, sub 4, facente parte anch'esso del compendio pignorato.

In relazione alle suddette difformità non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi.

Inoltre la cantina di pertinenza dell'appartamento risulta attualmente in comunicazione diretta, attraverso una porta di passaggio non riportata nelle planimetrie catastali, con il locale adiacente censito al foglio di mappa 2, particella 655, sub 3, di proprietà anch'esso dell'esecut [REDACTED] [REDACTED] ma che non rientra tra i beni pignorati.

Gli oneri occorrenti per il tamponamento della porta di passaggio tra l'appartamento in oggetto e l'appartamento censito al sub 4, e della porta di passaggio tra la cantina di pertinenza dell'appartamento in oggetto ed il locale adiacente censito al sub 3, sono stimabili in circa €. 2.500,00 comprensive degli oneri di ripristino, mentre la difformità relativa all'abbattimento del divisorio tra il soggiorno ed il corridoio è sanabile mediante presentazione di Comunicazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, cui vanno aggiunti quelli relativi alla regolarizzazione catastale ed alle spese tecniche, stimabili in circa €. 1.300,00, comprensive di oneri previdenziali e fiscali.

Dalle ricerche effettuate non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

7.2 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 4

L'appartamento, nelle planimetrie catastali, risulta composto da ingresso-soggiorno, n° 2 camere con balcone, cucina e bagno, mentre dall'immobile risulta attualmente frazionata una stanza che è stata annessa dall'appartamento facente parte anch'esso del compendio pignorato, censito al foglio di mappa 2, particella 655, sub 2.

In relazione alla suddetta difformità non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi.

Gli oneri occorrenti per il riaccorpamento all'appartamento in oggetto della stanza abusivamente frazionata (riapertura della porta di accesso al vano e ripristini conseguenti) sono stimabili in circa €. 2.500,00.

Dalle ricerche effettuate non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

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

Sugli immobili pignorati gravano le seguenti formalità:

- 1) - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 05/06/2024 ai nn. 8427/7086 emesso dal Tribunale di CATANZARO e notificato il 10/05/2024 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

- 2) - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Catanzaro il 31/01/2018 ai nn.1513/103 emesso dal Tribunale di CATANZARO il 23/10/2017 per EURO 35.000,00 a garanzia di EURO 29.079,35 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della [REDACTED] gravante anche sugli immobili in oggetto.
- 3) - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catanzaro il 02/04/2007 ai nn.6076/1277 atto notarile pubblico per notar ANDREACCHIO ANTONIO (SOVERATO) del 28/03/2007, rep. 64536/18785, per EURO 300.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 150.000,00 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

Oltre a quelle di cui sopra, l'immobile pignorato non risulta gravato da altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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

Il compendio pignorato è costituito da due distinte unità immobiliari e può quindi essere suddiviso nei seguenti lotti:

LOTTO N° 1: Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 2;

LOTTO N° 2: Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 4;

10. STIMA DEI BENI PIGNORATI

10.1 - Criteri di Stima utilizzati

Per la stima degli immobili pignorati si è proceduto 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 immobili di analoghe caratteristiche 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. 10)* ubicati nella zona in oggetto (Codice di Zona E1 – Laganosa - del Comune di Satriano (CZ)), nel 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile) risultano i seguenti:

- **Abitazioni di tipo economico:** da un minimo di 810,00 €/mq ad un massimo di 990,00 €/mq

Secondo i dati pubblicati da uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale (Borsino Immobiliare.it – vedi All. 11), le quotazioni attuali degli appartamenti nella Zona E1 – Laganosa - del Comune di Satriano (CZ) risultano le seguenti:

- **Abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:**

da un minimo di 884,00 €/mq ad un massimo di 1.148,00 €/mq

- **Abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:**

da un minimo di 725,00 €/mq ad un massimo di 940,00 €/mq

- **Abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media della zona:**

da un minimo di 658,00 €/mq ad un massimo di 972,00 €/mq

10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato degli immobili pignorati

Entrambi gli immobili pignorati si trovano all'interno di un edificio plurifamiliare di tipo economico sito in una zona a vocazione residenziale, ben servita da attività commerciali. Tuttavia, nell'ambito territoriale di riferimento, l'immobile si trova in una posizione panoramica, ma discosta dalla viabilità principale, laddove sono ubicate le attività commerciali a servizio della zona.

Pertanto, tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare locale e delle condizioni specifiche in cui si trovano gli immobili pignorati, ed in particolare della loro tipologia, della localizzazione nell'ambito di riferimento, del grado di finitura e stato di manutenzione generale del fabbricato condominiale in cui si trovano, delle finiture interne e degli impianti di cui sono dotati, nonché del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie coperta, in normali condizioni d'uso, possa essere considerato pari a 800,00 €/mq per l'immobile censito al sub 2 e ad 750,00 €/mq per l'immobile censito al sub 4, in considerazione del minor pregio delle finiture di cui è dotato rispetto al sub 2.

LOTTO n° 1: Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al fg 2 particella 655, sub 2

Applicando un coefficiente di ragguaglio pari al 40% della superficie coperta per la cantina, in considerazione anche del basso pregio delle finiture rispetto a quelle dell'appartamento, e del 30% per i balconi, la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, in normali condizioni d'uso, risulta la seguente:

- Superficie coperta commerciale (al netto della superficie della camera abusivamente annessa) : mq. 98,50 x €.	800,00/mq	=	€.	78.800,00
- Cantina mq. 90,30 x 0,40 x €.	800,00/mq	=	€.	28.896,00
- Balconi mq. 11,00 x 0,30 x €.	800,00/mq	=	€.	<u>2.640,00</u>
Sommano in cifra tonda				€. 110.300,00

da cui vanno detratte le spese occorrenti per il risanamento dei balconi, stimabili in circa €. 2.500,00, quelle occorrenti per il tamponamento delle porte di passaggio tra l'appartamento in oggetto e l'appartamento censito al sub 4 e tra la cantina di pertinenza ed il locale adiacente censito al sub 3, stimabili in circa €. 2.500,00, ed infine quelle relative alla regolarizzazione catastale ed urbanistica stimabili in circa €. 2.300,00, per un totale di €. 7.300,00.

In definitiva, quindi, **il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato (Lotto n° 1), censito nel N.C.E.U. del Comune di Satriano al foglio di mappa 2, particella 655 sub 2, Contrada Martelli, Piano S1-T, Categoria A/3, Classe 1, consistenza 5,5 vani, risulta pari a:**

$$€. 110.300,00 - €. 7.300,00 = \underline{\underline{€. 103.000,00.}}$$

(Diconsi euro centotremila/00=====)



LOTTO n° 2: Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al fg 2 particella 655, sub 4

Applicando un coefficiente di ragguaglio pari al 30% per i balconi, la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, in normali condizioni d'uso, risulta la seguente:

- Superficie coperta commerciale (compresa la superficie della camera abusivamente frazionata) : mq. 84,00 x € 750,00/mq	=	€.	63.000,00
- Balconi mq. 23,40 x 0,30 x € 750,00/mq	=	€.	5.265,00
Sommano in cifra tonda		€.	68.265,00

da cui vanno detratte le spese occorrenti per il ripristino dell'impianto di riscaldamento o l'installazione dei climatizzatori negli ambienti in cui sono mancanti, stimabili in circa € 5.000,00, quelle occorrenti per il risanamento dei balconi, stimabili in circa € 4.680,00, e quelle occorrenti per il riaccorpamento all'appartamento in oggetto della stanza abusivamente frazionata, stimabili in circa € 2.500,00 per un totale di € 12.180,00

$$€ 68.265,00 - € 12.180,00 = \underline{\underline{€ 55.385,00}}$$

(Dicansi euro cinquantacinquemilatrecentottantacinque/00=====)

11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

11.1 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 2

Gli impianti idrico-sanitari, elettrici e di climatizzazione, del tipo a split elettrico a pompa di calore, si presentano in buono stato di manutenzione e di efficienza.

L'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, invece, non risulta più funzionante a causa di perdite diffuse presenti nelle tubazioni di alimentazione dei radiatori.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, si evidenzia che non sono stati reperiti i libretti d'impianto che devono essere obbligatoriamente allegati all'Attestato stesso, a meno che non si dichiara che gli impianti di riscaldamento/climatizzazione non sono collegati alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privi di approvvigionamento, cosa che attualmente non corrisponde ai fatti in quanto l'immobile pignorato è occupato [REDACTED] vi residente, per il quale costituisce abitazione principale.



Lo scrivente pertanto provvederà a depositare l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria non appena il debitore esecutato avrà rilasciato l'immobile e disdetto le utenze e sarà quindi possibile dichiarare che gli impianti di riscaldamento/climatizzazione dell'immobile stesso è privo di approvvigionamento.

11.2 - Appartamento censito nel N.C.E.U. di Satriano (CZ) al foglio 2 particella 655, sub 4

Gli impianti idrico-sanitari, elettrici e di climatizzazione, costituito da un unico condizionatore del tipo a split elettrico a pompa di calore posto nel soggiorno, si presentano in buono stato di manutenzione e di efficienza.

L'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, invece, non risulta più funzionante a causa di perdite diffuse presenti nelle tubazioni di alimentazione dei radiatori.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, si evidenzia che non sono stati reperiti i libretti d'impianto che devono essere obbligatoriamente allegati all'Attestato stesso, a meno che non si dichiara che gli impianti di riscaldamento/climatizzazione non sono collegati alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privi di approvvigionamento, cosa che attualmente non corrisponde ai fatti in quanto l'immobile pignorato è occupato [REDACTED] ivi residente, per la quale costituisce abitazione principale..

Lo scrivente pertanto provvederà a depositare l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria non appena l'esecutata avrà rilasciato l'immobile e disdetto le utenze e sarà quindi possibile dichiarare che gli impianti di riscaldamento/climatizzazione dell'immobile stesso è privo di approvvigionamento.

Catanzaro, lì 07/04/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti

