

# TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 112/2021 R.G.ESPR

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORI S.P.A.

CONTRO

██████████ ██████████

RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott. Luca Mercuri**

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Mario Bitonti**



A purple circular stamp from the Provincial Court of Catanzaro (Corte Provinciale di Catanzaro) is overlaid with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text 'Corte Provinciale di Catanzaro' and '112/2021 R.G.ESPR'. The signature appears to be 'Mario Bitonti'.



## INDICE

1) - PREMESSA.....	9
2) - CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C. ....	16
3) - IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI .....	17
4) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	24
5) - TITOLO DI PROPRIETA' ED EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	32
6) - STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO .....	34
7) - REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO .....	35
8) - FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI .....	42
9) - POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	43
10) - STIMA DEI BENI PIGNORATI.....	44
<b>11.1 - Criteri di Stima utilizzati</b> .....	44
<b>11.2 - Analisi del Mercato locale</b> .....	48
<b>11.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato dell'immobile</b> .....	53
11) - VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	60



ALLEGATI:

- 1) Visura Catastale
- 2) Estratto di Mappa Catastale
- 3) Planimetria Catastale dell'immobile pignorato
- 4) Copia Certificato rilasciato dal Comune di Argusto in merito alla localizzazione dell'immobile pignorato
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Copia del verbale di sopralluogo
- 7) Copia elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia originaria n° 12 del 06.02.1982
- 8) Copia elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 5 del 13.07.2006
- 9) Copia Perizia Giurata allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 5 del 13.07.2006
- 10) Copia del Certificato di Idoneità Statica allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 5 del 13.07.2006
- 11) Planimetria attuale dell'immobile
- 12) Quotazioni immobiliari rilevate dall' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate
- 13) Attestato di Prestazione Energetica



## 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. Luca Mercuri del 22/02/2022 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° 112/2021 del Registro Generale delle Espropriazioni, promossa dalla società Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma, Via Altiero Spinelli n. 30, contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] residente in [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 custode giudiziario avv. Vincenzo Arnò, in data 2.3.2022 ha comunicato mediante raccomandata A/R alla debitrice, sig.ra [REDACTED] [REDACTED], il provvedimento di nomina indicando la data del 14.3.2022 ore 16,00 per il primo accesso presso l'immobile pignorato. La suddetta comunicazione è rimasta giacente presso l'ufficio postale per mancato ritiro, ma il sottoscritto ing. Mario Bitonti ed il custode giudiziario, hanno ritenuto di recarsi ugualmente sul luogo ove è situato l'immobile pignorato e ciò hanno fatto in data 14.3.2022 alle ore 16,00. Giunti sul posto hanno individuato l'immobile oggetto del pignoramento (villetta unifamiliare) e, tuttavia non hanno potuto accedere all'interno in quanto nessuno era presente.

Il custode giudiziario è stato contattato il giorno seguente dall'avv. [REDACTED] [REDACTED], la quale ha fatto presente che la sua assistita, l'esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED], si trovava fuori sede, ed ha pertanto chiesto al custode stesso di voler effettuare il sopralluogo in data 28.3.2022, alle ore 15,30.

Pertanto, alla data ed all'ora concordata, il sottoscritto, accompagnato dal custode giudiziario, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, constatando che lo stesso risulta essere occupato come abitazione principale dalla stessa proprietaria esecutata sig.ra [REDACTED]



■■■■ che lo abita assieme al coniuge convivente sig. ■■■■ ■■■■, ed ha quindi proceduto alla ricognizione generale dell'immobile effettuandone anche il rilievo fotografico (All. 5)

La relazione preliminare di cui sopra è stata depositata in data 12/04/2022.

Al fine di verificare la rispondenza dell'immobile ai titoli abilitativi originari in base ai quali è stato edificato, lo scrivente, una volta individuati gli estremi dei suddetti titoli, in data 30/04/2022 ha inoltrato richiesta di accesso agli atti archiviati presso il Comune di Chiaravalle Centrale (CZ).

In data 31/05/2022 lo scrivente ha quindi potuto visionare i fascicoli richiesti ed ha estratto copia degli atti di interesse (All. 7-8-9-10).

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

Il creditore, in data 03/12/2021, in uno con la nota di trascrizione del pignoramento, 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.

## **3) - IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta situato entro i confini amministrativi del Comune di Argusto (CZ), frazione San Pietro n° 32/B, mentre dai registri catastali lo stesso risulta censito in agro del confinante Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), contrada Lanzari s.n.c, e ciò a causa di una controversia per l'esatta definizione dei confini tra i due comuni, così come risulta dal Certificato rilasciato dal Comune di Argusto in data 08.03.2011 allegato in copia alla presente (allegato n° 4).

L'immobile è costituito da una villetta unifamiliare a due piani fuori terra, realizzata giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Chiaravalle (CZ) in data 06.02.1982, n° 12, e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5 del 13.07.2006 relativa a difformità rispetto al titolo abilitativo originario.

### ***I dati catastali risultano i seguenti:***

- Fabbricato per civile abitazione censito nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio di mappa 35, particella 1157, sub 3, contrada Lanzari s.n.c, piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 6 vani, Superficie Catastale 197 mq, Rendita Catastale euro 257,20;



**L'immobile pignorato confina su tutti i lati con corte-giardino di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED], non ricompresa nell'atto di pignoramento.**



Fig. 1 – Localizzazione su scala urbana dell'immobile pignorato





Fig. 2 – Aerofotografia dell'immobile pignorato  
4) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è costituito da una villetta a due piani fuori terra che si trova al centro di una corte costituita in parte da un terreno agricolo censito nel N.C.T. del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 35, particella 1196, di mq. 360, ed in parte da un'area urbana censita nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 40, particella 762, sub 5, di mq. 125, la quale è raggiungibile dalla via pubblica attraverso un vialetto privato censito nel N.C.T. del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 35, particella 1193, di mq. 130.

**Sia la corte che circonda l'immobile pignorato, sia il vialetto d'accesso alla corte stessa, risultano di proprietà della esecutata sig.ra [REDACTED], e sono pervenuti alla medesima con lo stesso atto con cui è pervenuto l'immobile pignorato, ma non risultano tuttavia ricompresi nell'atto di pignoramento, per cui l'immobile pignorato, privo delle suddette pertinenze, risulta privo di accesso.**

La villetta ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate con manto impermeabile in tegole di cemento, ed è caratterizzata da una superficie coperta complessiva di mq. 131,00 al piano terra e di mq. 131,00 al piano primo.

Al piano terra sono presenti una cucina-soggiorno, un salone, n° 3 camere e n° 2 servizi igienici, uno dei quali al rustico e nel quale sono presenti le sole predisposizioni dell'impianto idrico-sanitario.



Il piano superiore, diversamente da quanto riportato nelle planimetrie catastali in cui il collegamento tra i due piani dell'immobile è costituito da una scala interna ubicata in corrispondenza di una delle camere presenti al piano terra, risulta accessibile esclusivamente attraverso una scala esterna, al rustico e priva di ringhiera di protezione, che si diparte dalla corte che circonda l'unità immobiliare.

Detto piano ha copertura a capanna con altezza media di m. 2,60 (m. 2,20 circa in corrispondenza delle pareti esterne e m. 3,00 circa al colmo), è perimetrato quasi integralmente da una balconata avente superficie complessiva di mq. 49,20 circa, ed al suo interno è completamente al rustico, privo di intonaci, pavimenti e divisori, e con infissi esterni costituiti dalle sole persiane in alluminio anodizzato.

Le finiture del piano terra, a meno di quelle di uno dei due servizi igienici che, come già sopra evidenziato, risulta al rustico, sono di tipo medio, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato privi di vetro-camera, a meno di quelli della cucina-soggiorno, del bagno al rustico e di una delle camere, che risultano in legno-alluminio con vetro-camera.

A meno della porta-finestra della cucina-soggiorno, tutti gli altri infissi sono dotati di persiane in alluminio anodizzato.

L'immobile, al piano terra, è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia sottotraccia, impianto idrico-sanitario, ed impianto di riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria del tipo a radiatori, alimentato da un termocamino ubicato nel soggiorno-cucina e da una caldaia a gas utilizzata per la produzione d'acqua calda sanitaria nel periodo estivo, mentre al piano superiore risultano presenti solo in parte l'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario.

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre e presenta alcune carenze, che riguardano in particolare la presenza di segni di umidità di risalita al piano terra, la presenza di segni di infiltrazioni di acque meteoriche al piano sottotetto, il deterioramento di alcune parti degli intonaci esterni ed in particolare di alcuni tratti dell'intonaco dei sottobalconi, ed il deterioramento delle ringhiere in ferro dei balconi stessi.

## 5) - TITOLO DI PROPRIETA' ED EVENTUALI COMPROPRIETARI

L'immobile pignorato risulta in piena proprietà in separazione di beni della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] residente in [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED], ed è pervenuto alla suddetta da [REDACTED] titolare della piena proprietà bene personale, giusto atto di compravendita stipulato in data 19 marzo 2008 per notaio Antonio Andreacchio di Soverato n°



68142 di repertorio – n° 20995 della raccolta – registrato presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 20 marzo 2012 al n° 4331 del Registro Generale e al n° 2764 del Registro Particolare.

#### **6) - STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO**

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che l'immobile pignorato è occupato quale abitazione principale dell'esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED], che lo abita assieme al coniuge convivente sig. [REDACTED]. Non ricorrono nel caso le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata.

#### **7) - REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 12 rilasciata dal Sindaco del Comune di Chiaravalle (CZ) in data 06.02.1982, intestata a [REDACTED] [REDACTED], e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5 del 13.07.2006 (pratica n° 3197 del 30/04/1996) rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED], relativa a difformità rispetto al titolo abilitativo originario, consistenti nella realizzazione di un appartamento in sopraelevazione al fabbricato a singola elevazione originariamente assentito.

Per l'edificio risulta rilasciato Certificato di Idoneità Statica, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 12/07/1995 con prot. n° 8325.

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

Nel corso del sopralluogo effettuato si è verificato che esistono alcune difformità tra i titoli abilitativi sopra richiamati, la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto dell'immobile.

Si evidenzia in particolare, che il piano terra dell'immobile risulta difforme sia nella distribuzione interna che nelle finestre da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia originaria rilasciata dal Sindaco del Comune di Chiaravalle (CZ) in data 06.02.1982, n° 12 (All. 7). Inoltre, nei suddetti elaborati grafici, il piano di calpestio del piano terra dell'immobile risulta coincidente con il piano di campagna, mentre in realtà quest'ultimo, probabilmente per limitare l'insorgere di fenomeni di umidità di risalita sulle murature del piano terra, risulta ribassato di circa 40 cm. rispetto al suddetto piano di calpestio.

Dette difformità non risultano sanate con la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5 del 13.07.2006 (pratica n° 3197 del 30/04/1996) successivamente rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED], in quanto detta Concessione in Sanatoria riguarda esclusivamente la realizzazione di un appartamento in sopraelevazione al fabbricato originariamente assentito, avente accesso indipendente mediante una scala esterna disposta ortogonalmente al prospetto Nord dell'edificio (vedi all. 8 e 9), in difformità



rispetto alla scala oggi esistente, che risulta invece disposta in direzione parallela al suddetto prospetto (vedi all. 11).

Per quanto riguarda infine la planimetria depositata in catasto con prot. n° CZ0316964 del 10/12/2017 (all. 3), questa risulta anch'essa difforme allo stato di fatto dell'immobile in quanto, oltre a modeste differenze nelle tramezzature interne, rappresenta l'accesso al piano primo attraverso una scala interna di collegamento tra i due piani che in effetti non risulta realizzata.

In merito alle difformità sopra descritte non risulta siano state presentate istanze di sanatoria; trattasi tuttavia di difformità sanabili attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad €. 516,00 e provvedendo comunque al ripristino della quota originaria del piano di campagna intorno al fabbricato per un costo stimato di circa €. 2.000,00. A detti oneri vanno aggiunti quelli relativi alle regolarizzazioni catastali ed alle spese tecniche, stimabili in circa complessive €. 3.700,00, comprensive di oneri previdenziali e fiscali.

Si evidenzia tuttavia che per poter provvedere al ripristino della quota originaria del piano di campagna intorno al fabbricato è necessario avere la disponibilità della corte che circonda l'immobile pignorato, che pur risultando di proprietà della esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e pervenuta alla medesima con lo stesso atto con cui è pervenuto l'immobile, non risulta ricompresa nell'atto di pignoramento.

Si specifica che in ogni caso l'immobile si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 , comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, ovvero dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.

## **8) - FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Dalle indagini e dagli accertamenti effettuati, l'immobile pignorato non risulta gravato da 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**

L'immobile pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare, seppure suddivisa su due piani indipendenti, e pertanto non risulta possibile la formazione di lotti separati.

## **10) - STIMA DEI BENI PIGNORATI**

### ***11.1 - 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.

### ***11.2 - 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. 12) ubicati nella zona in oggetto (Zona B2 del Comune di Chiaravalle Centrale), nel 2° semestre 2021 (ultimo dato disponibile) risultano i seguenti:

- ***Ville e Villini:*** da un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq

***Secondo i dati pubblicati da uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale (Immobiliare.it)***, l’andamento dei prezzi del mercato locale per immobili a destinazione d’uso residenziale, dal 2014 ad oggi, risulta il seguente:



## Chiaravalle Centrale

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Chiaravalle Centrale, sia in vendita sia in affitto.



Fig. 3 - Andamento del mercato immobiliare locale per immobili residenziali (fonte Immobiliare.it)

Secondo la stessa fonte, a Maggio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 809,00 al metro quadro, con una diminuzione del 3,58% rispetto a Maggio 2021 (839,00 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Chiaravalle Centrale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2021, con un valore di € 849,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020 allorquando sono stati richiesti in media € 766,00 al metro quadro.

### 11.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato dell'immobile

Come già sopra specificato, sia la corte che circonda l'immobile pignorato, sia il vialetto d'accesso alla corte stessa, risultano di proprietà della esecutata sig.ra ██████████ ma non risultano tuttavia ricompresi nell'atto di pignoramento, per cui **l'immobile pignorato**, privo delle suddette pertinenze, **risulta privo di accesso e pertanto, nelle attuali condizioni, la commerciabilità dell'immobile sul libero mercato è da ritenersi del tutto compromessa,**



Premesso quanto sopra, si è comunque proceduto alla individuazione del suo più probabile valore di mercato **nell'ipotesi che l'immobile stesso sia reso accessibile attraverso l'acquisizione della proprietà o del diritto di passaggio sulle suddette pertinenze.**

In tale ipotesi, tenuto conto di quanto sopra esposto circa le condizioni del mercato immobiliare locale, delle condizioni specifiche in cui si trova l'immobile, ed in particolare della sua localizzazione nell'ambito di riferimento, della sua consistenza, del grado di finitura e degli impianti di cui è dotato, e dello stato d'uso e di manutenzione, la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, può essere riassunta come di seguito.

Per quanto riguarda il piano terra, che risulta ultimato nelle finiture e negli impianti a meno di uno dei due servizi igienici di cui è dotato che risulta al rustico e nel quale sono presenti le sole predisposizioni dell'impianto idrico-sanitario, il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie coperta può essere considerato pari ad 800,00 €/mq., mentre per quanto riguarda il piano superiore, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche e delle spese occorrenti per la realizzazione di partizioni e finiture e per il completamento degli impianti, si ritiene che il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie coperta possa essere assunto pari a 250,00 €/mq.

Per quanto riguarda la superficie accessoria costituita dai balconi del piano primo, ultimati nelle finiture, il valore di mercato può essere stimato considerando lo stesso valore di riferimento del piano terra ed applicando un coefficiente di ragguglio pari al 33%.

La stima dell'immobile pignorato risulta pertanto la seguente:

- Superficie coperta piano terra: mq. 131,00 x € 800,00/mq	= € 104.800,00
- Superficie coperta piano primo: mq. 131,00 x € 250,00/mq	= € 32.750,00
- Balconi piano primo: mq. 49,20 x 0,33 x € 800,00/mq	= € 12.989,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 150.539,00</b>

A tale cifra vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile stimabili in € 516,00 + € 2.000,00 + € 3.700,00 = € 6.216,00.

In definitiva, quindi, **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato**, censito nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio di mappa 35, particella 1157, sub 3, contrada Lanzari s.n.c, piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, **nell'ipotesi che l'immobile stesso sia reso accessibile attraverso l'acquisizione della proprietà o del diritto di passaggio sulle pertinenze di proprietà della stessa esecutata, ma non oggetto di pignoramento,** risulta pari a:

**€ 150.539,00 - € 6.216,00 = € 144.300,00 in c.t.**

**(Diconsi euro centoquarantaquattromilatrecento/00=====)**



## 11) - VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come già sopra specificato, per gli immobili oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità, neanche limitatamente al piano terra dell'immobile, al quale dovrebbero essere allegati le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di legge, che non sono state reperite.

In ogni caso gli impianti idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento presenti al piano terra dell'immobile si presentano in buono stato di manutenzione e di efficienza, ad eccezione dell'impianto idrico-sanitario di uno dei due bagni che non risulta non ancora completato, mentre al piano primo, dove sono presenti solo in parte l'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario, gli impianti devono ancora essere realizzati e/o completati.

Per quanto riguarda infine l'Attestato di Prestazione Energetica, questo, con riferimento alla parte ultimata dell'immobile, che risulta classificata in Classe Energetica "C", è stato rilasciato in data 09/06/2022 e registrato in pari data presso il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria con codice identificativo n° 7902929000121580 (all. 13).

Catanzaro, li 13/06/2022

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Mario Bitonti

