Ist. n. 4 dep. 29/09/2026

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2026

PROMOSSA DA

BANCA MONTEPAONE

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA DAMIANI SONG

RELAZIONE FINALE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d13cd

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, nominava esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/2026, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

Il sottoscritto C.T.U. accettava, nei termini e per come di rito, l'incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11. :

Il G.E. Dott.ssa Song Damiani, nel verbale di nomina disponeva inoltre che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo depositi in Cancelleria una breve ***relazione scritta*** *con allegata documentazione fotografica* ***in ordine ai punti sub 2) e 3)*** *("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con 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").*

Il sottoscritto Consulente Tecnico, all'esito del conferimento dell'incarico, esaminava il fascicolo relativo alla procedura esecutiva immobiliare di cui all'oggetto ed estraeva le necessarie copie.

Nei giorni successivi, provvedeva a richiedere agli uffici preposti, (Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ecc..) la documentazione concernente il compendio pignorato, occorrente all'espletamento dell'incarico.

Ad ogni modo, al fine di rendere la presente, provvedevo, a mezzo degli elementi raccolti, alla relazione che segue.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1) 1/1 della p.p. appartamento di vani 6 ubicato in Catanzaro, riportato al N.C.E.U. foglio 47 part. 508 sub 3 in testa;

quindi l'intera proprietà del cespite di cui al predetto punto 1 .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d13cd

Ist. n. 4 dep. 29/09/2026

SOMMARIADESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

1/1 della p.p. appartamento di vani 6 ubicato in Catanzaro, riportato al N.C.E.U. foglio 47 part. 508 sub 3 in testa a

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato in larghetto S.Spirito ,in Catanzaro centro.

Dall'esame degli elaborati catastali estratti, esso si compone di un ingresso e corridoio, di un ampio soggiorno, di una cucina, di tre ampie camere , di due bagni , di un ripostiglio e di un ampio balcone sul lato ovest del fabbricato.

Le rifiniture son quelle correnti e risalenti all'epoca di edificazione dell'intero complesso immobiliare, ovvero riferibili agli anno 70 del secolo scorso.

L'appartamento è parte di un edificio con struttura in cemento armato di notevoli dimensioni e con una pluralità di alloggi.

Pur avendo un accesso abbastanza scomodo, per la circostanza che affaccia su una viabilità interna a senso unico e di piccole dimensioni, gode invece di una buona esposizione e di un ottimo affaccio su Via Carlo V e sul noto Viadotto "Bisantis" di Catanzaro.

DATI CATASTALI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		47	508		3		A/3	3	6 vani	€ 402,84	Variazione toponomastica del 24/02/2021
Indirizzo			Larghetto S. Spirito 3								
Notifica	-					Partita			Mod.58	-	

INTESTATO

1			(1)Proprietà per 1/1

STATO DI POSSESSO DEL BENE

In possesso della ex moglie dell'esecutato con la propria famiglia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d13cd

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato nel centro della città di Catanzaro, in Larghetto S. Spirito civico 3.

Dall'esame degli elaborati catastali estratti, esso si compone per come sopra descritto.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Per come da verbali di accesso, i beni sono in possesso ed utilizzato dalla ex moglie dell'esecutato con la propria famiglia.

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano gli atti inoltrati da parte della ricorrente, ossia le certificazione notarile sostitutiva.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano pervenuti all'esecutato per come riassunto nella relazione notarile allegata agli atti dell'esecuzione, ovvero da compravendita di cui al rogito per notar Federico Placida registrato a Cosenza il 4 settembre 2023 al n. 16146 serie 1T e trascritto in Catanzaro il 5 settembre 2023 R.P. 10357 R.G. 13442.

DESCRIZIONE DEL BENE ESECUTATO

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche degli stessi quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, distribuzione degli ambienti interni-conformità catastale, e livelli di rifiniture.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d13cd

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

LOCALIZZAZIONE

L'immobile esecutato è ubicato nella zona centrale di Catanzaro, in prossimità del S.Giovanni e con affaccio sulla Via Carlo V, da cui si ammira il noto viadotto sulla fiumarella .

L'accesso allo stabile rimane sacrificato per la stretta e tortuosa viabilità comunale nel centro storico cittadino, anche a senso unico.

DESTINAZIONE D'USO

Il cespite immobiliare risulta essere adibito e destinato a civile abitazione.

È di fatto privo di posto auto.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento , nella sua maggiore consistenza e quindi anche nella porzione esecutata, risulta essere un fabbricato edificato con baraccatura portante in cemento armato e tamponamento esterno con muratura a cassetta (cfr foto).

È provvisto di ascensore , seppure l'appartamento esecutato di fatto non ne faccia alcun utilizzo in quanto al piano terra rialzato.

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI-CONFORMITA' CATASTALE

Il quoziente immobiliare pignorato è corredato di planimetria ed identificazione catastale.

La consistenza dell'appartamento è costituita da un ampio ingresso/ corridoio, da una prima stanza sul lato sx entrando, da un ampio salone con affaccio a mezzo balconata,da altre due stanze con affaccio a balcone, da un ripostiglio, da un piccolo ripostiglio, da un ampio bagno da una cucina abitabile con balcone.

All'interno si riscontrano delle modeste difformità planimetriche sanabili con apposita SCIA in sanatoria dei cui costi si dirà appresso.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d13cd

dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), di quelle dell'Agenzia delle Entrate ed a discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie immobiliari che operano in zona.

Alle suddette informazioni, devesi necessariamente aggiungere che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ha fatto si che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, ciò vale anche per il bene in esame, posto in una zona centrale della città ma comunque carente di posti auto e tortuosamente raggiungibile con mezzi a motore.

Seguendo il suddetto filo logico, si avrà che la media dei valori commerciali di zona, sulla base mediata dei dati a disposizione , si attesta in € 1.062,50/mq. così ottenuti:

- *valore medio quotazioni immobiliari Ag. Entrate 850,00+ 1.200,00 /2= € 1.025,00 mq.;*
- *valori medi agenzie immobiliari € 1.100,00;*

media mediata dei suddetti valori 1.025,00 + 1.100,00/2= ***€ 1.062,50 / mq.***

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Non è possibile né conveniente economicamente frazionare il cespite immobiliare, in quanto tale operazione comporterebbe una vera e propria ristrutturazione edilizia con costi considerevoli.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Vale quanto anzidetto.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate, risultano vincoli o gravami sulle quote di proprietà in esecuzione, secondo i contenuti di cui alla relazione ipotecaria notarile.

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d13cd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 4 dep. 29/09/2026

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità a carico dell'immobile pignorato, sono quelle risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata secondo gli atti allegati alla esecuzione.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla lettura degli atti, in particolare dal rogito di acquisto, risulta che l'intero fabbricato sia stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Catanzaro la zona in cui insiste l'immobile risulta identificata quale ambito storico.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Risulta allegato all'atto di compravendita una certificazione APE tuttora valida, con scadenza al 28/04/2033 , la cui classe energetica è la D.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

LA SUPERFICIE METRICA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO , ANCHE AI FINI DELLA VALUTAZIONE È PARI A MQ. 169,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Superficie metrica mq. 169,00	*Valore mediato mq. € 1.062,50*	*Valore complessivo € 179.562,50*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d13cd

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

Costo economico per rendere conforme l'interno del cespite ovvero redazione di SCIA in Sanatoria ed elaborato grafico da inserire in catasto € 2.500,00.

In considerazione del valore dell'immobile per come sopra stimato (€ 179.562,50), della detrazione per le spese tecniche (€ 2.500,00) e del debito nei confronti del condominio in € 253,00 scaduti (per come comunicatomi dal custode) il valore stimato finale del manufatto si attesta in € ***176.809,50.***

allegati:

- *verbale di accesso;*
- *documentazione fotografica;*
- *tabella valori banca dato A. Entrate;*
- *cartografia territoriale;*
- *visura catastale;*
- *planimetria catastale;*

CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione corredata dagli allegati relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro lì, 17 settembre 2026

IL C.T.U.

Dott. Arch Domenico Riccelli

Firmato Da: RICCELLI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d13cd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009