

# **TRIBUNALE DI CATANZARO**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/2022***

***PROMOSSA DA***

[REDACTED]

***CONTRO***

[REDACTED]

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA CHIARA DI  
CREDICO***

***RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL  
COMPENDIO PIGNORATO SULLA BASE DELLE  
RICHIESTE UD.11/09/2025***

## PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Chiara Di Credico, nominava, esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.63/2022, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

Al sottoscritto veniva conferito incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11. :

Assunto formalmente l'incarico tramite accettazione telematica, provvedevo ad estrarre la necessaria documentazione presso l'UTE di Catanzaro, procedendo poi alla redazione della bozza di consulenza con regolare deposito telematico.

Ne seguiva il deposito della consulenza completa.

Successivamente, da parte ricorrente [REDACTED] cfr verbale di udienza del 14/03/2024), venivano chiesti al CTU alcuni chiarimenti, nello specifico, cito testualmente “ **il creditore chiede, prima che siano autorizzate spese per le planimetrie, gli accatastamenti, per il condono edilizio, che le stesse siano esattamente quantificate, al fine di consentire al medesimo di compiere una valutazione di convenienza circa la prosecuzione della procedura** ”

Nel medesimo verbale, il G.E. disponeva “ **che l'esperto provveda a quantificare i costi necessari per la redazione delle planimetrie degli immobili e la presentazione delle stesse in Catasto;**

**dispone che, con riferimento all'immobile di cui al piano primo, l'esperto stimi i costi relativi all'adeguamento catastale e urbanistico alla situazione di fatto e in alternativa stimi i costi relativi alla pratica edilizia ipotizzando che l'immobile rimanga unico, considerando altresì i costi di demolizione delle porzioni di muratura che attualmente dividono le due unità immobiliari.**

**Dispone altresì che il perito depositi un'integrazione della perizia aggiornando il valore degli immobili, ipotizzando il ripristino della conformità urbanistica e catastale, e stimi anche la porzione di immobili mai visionati prima ”**

Relazionavo su quanto richiesto, ribadendo che il sottoscritto, al fine di dare compiuta risposta, ha ispezionato , in data 19 marzo 2024 (appena cinque giorni dopo il verbale di udienza ), insieme al delegato Avv. Marra ancora una volta il sito, nello specifico la parte attigua all'appartamento ispezionato a far data del 2 febbraio 2023 e del 9 marzo 2023 , rilevando la esistenza di un altro alloggio adiacente , già ben descritto in verbale e nella relazione integrativa a suo tempo inoltrato nel fascicolo telematico.

Sulla scorta delle richieste avanzate dall'Avvocato degli istanti predispono la relazione , rimarcando che di fatto la medesima era già stata depositata regolarmente...

Infine, all'udienza dell'11 settembre 2025, l'Avv. Martucci per il creditore procedente chiedeva la vendita del sub 2 essendo disponibile a sostenere i costi per l'allineamento catastale , e proponeva la formazione di un lotto che ricomprenda oltre al magazzino pignorato anche i due terreni adiacenti.

Chiedeva inoltre di disporre la vendita dell'immobile di cui al sub 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il G.E. preso atto di quanto sopra, disponeva “che l'esperto stimatore proceda ad effettuare l'allineamento catastale relativo all'immobile di cui al piano terra, al costo indicato di € 1.400,00 oltre oneri fiscali”

Il G.E. disponeva pure che l'esperto stimatore rediga un elaborato peritale redatto seguendo esattamente l'ordine dei quesiti assegnati dal G.E. . Tale adempimento è fondamentale , attesa la centralità della perizia di stima ai fini della corretta ed esaustiva informazione da dare alla platea dei potenziali interessati offerenti.

Alla luce del sopradetto dispositivo, il sottoscritto procedeva al rilievo del piano terra, ciò al fine di riportarlo in catasto edilizio urbano del comune di Simeri Crichi (CZ), chiedendo poi l'autorizzazione all'utilizzo di un proprio ausiliario tecnico per la fase catastale.

Venivo regolarmente autorizzato dal G.E. per cui il mio ausiliario tecnico depositava, in data 27 ottobre, gli atti in Ag Entrate.

Sta di fatto che il deposito veniva rigettato in quanto, secondo l'istruttore addetto il sottoscritto CTU non avrebbe avuto alcuna delega valida da parte del G.E.

*Simultaneamente al rigetto si dava seguito alla ripresentazione degli atti in catasto, spiegando che l'autorizzazione riconosciuta al CTU da parte del G.E. era apposta sul margine sx, in alto, della richiesta inoltrata al G.E.*

*Inspiegabilmente, ancora una volta, la pratica veniva respinta sempre per con la medesima motivazione.*

*A questo punto mi recavo, nell'immediatezza, presso la sede dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, chiedendo di interloquire col Direttore di sezione, tale Ing. Giacobbe.*

*Spiegavo l'accaduto al direttore, il quale contattava l'istruttore tecnico del catasto per poi riferirmi che l'autorizzazione del G.E. così come posta a margine della richiesta non era valida, lasciando intendere addirittura che chiunque avrebbe potuto apporre tale dicitura sull'atto.*

*Con vivo disappunto mi allontanavo, replicando che avrei posto all'attenzione del G.E. l'intera imbarazzante vicenda ...*

*Dopo circa dieci minuti, ricevevo, da parte del mio ausiliario tecnico una telefonata con la quale mi notiziava della circostanza di essere stato contattato dal tecnico istruttore della pratica in catasto che asseriva di aver approvato regolarmente l'elaborato tecnico, quindi di aver concluso l'iter tecnico/amministrativo con il regolare accatastamento del subalterno di interesse.*

*Quanto sopra esposto ai soli fini di notiziare di quanto svolto.*

=====

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE**

**(aggiornato al 10 novembre 2025)**

**1) 1/1 della proprietà in Simeri Crichi, riportato al catasto fabbricati foglio 24 part. 323, sub 2 cat. C/2 (a seguito di allineamento catastale ultimo) in testa a**

**[REDACTED]**

**2) 1/1 della proprietà in Simeri Crichi, riportato al catasto fabbricati foglio 24 part. 323, sub 3 cat. F/3 in testa a**

**[REDACTED]**

3) 1/1 della proprietà in Simeri Crichi , riportato al catasto terreni foglio 24 part. 713 , seminativo classe 2 mq. 480,00 in testa a [REDACTED]

4) 1/1 della proprietà in Simeri Crichi , riportato al catasto terreni foglio 24 part. 720 , seminativo classe 2 mq. 430,00 in testa a [REDACTED]

quindi l'intera proprietà elencata ai punti 1, 2 , 3 e 4 di cui sopra (cfr visure allegate)

Per come anzidetto, a seguito della identificazione dei beni eseguiti, se ne deduceva che i manufatti edilizi non risultavano censiti catastalmente e di conseguenza erano privi delle relative planimetrie rappresentative .(cfr riscontro catastale all. "D" già versata CTU)

Tale rilievo, veniva parzialmente regolarizzato a seguito dell'accatastamento del solo sub 2, autorizzato dal G.E. all'udienza del 15 maggio 2025.

### DATI CATASTALI AGGIORNATI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione  Terreni e fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Zona  Cens.	Micro  Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	visure
1		24	323	2			C/2		152,00	211,95	
2		24	323	3			<b>F3</b>		<b>In corso di costruzione</b>		
3		2	713				Terreni		Mq. 480,00		
4		244	720				terreni		Mq.430,00		
Indirizzo				Simeri Crichi, località Roccani							

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1)Proprietà per 1/1
2	[REDACTED]	

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

*Gli immobili col terreno circostante sono in possesso del debitore esecutato, i fabbricati risultano locati per come dichiarato dai conduttori e verificato nel corso degli accessi (cfr contratti locazioni all. "A" e "B")*

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

1) 1/1 della proprietà in Simeri Crichi , riportato al catasto fabbricati foglio 24 part. 323 ,sub 2 cat. C/2 in testa a [REDACTED]

2) 1/1 della proprietà in Simeri Crichi , riportato al catasto fabbricati foglio 24 part. 323 ,sub 3 cat. F/3 in testa a [REDACTED]

3) 1/1 della proprietà in Simeri Crichi , riportato al catasto terreni foglio 24 part. 713 , seminativo classe 2 mq. 480,00 in testa a [REDACTED]

4) 1/1 della proprietà in Simeri Crichi , riportato al catasto terreni foglio 24 part. 720 , seminativo classe 2 mq. 430,00 in testa a [REDACTED]

**quindi l'intera proprietà elencata ai punti 1, 2, 3 e 4 di cui sopra.**

### **SOMMARIADSCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

***Eseguita a seguito degli accessi sui luoghi.***

*I quozienti immobiliari oggetto di pignoramento, riguardano la porzione di un più ampio fabbricato ed alcuni piccoli reliquati di terreni contigui (cfr foto allegata).*

*Al piano terra insiste un magazzino adibito a deposito e locato, sulla base del contratto di locazione registrato presso Agenzia Entrate di Catanzaro il 17 ottobre 2019 per la durata di anni sei di cui all. "A" (allegato fotografico) ora in catasto fabbricati , fg 24 part.323 sub 2.*

*Al piano primo insiste un appartamento, facente parte sempre del più esteso fabbricato, locato ad uso abitativo con contratto registrato presso Agenzia Entrate di Catanzaro il 3 marzo 2020 e per la durata di quattro di cui all. "B" (allegato fotografico).*

*Dall'accesso avvenuto in seguito, si è riscontrato che esiste un altro appartamento contiguo al primo, anch'esso locato e facente parte della medesima proprietà eseguita.*

***I due appartamenti, allo stato completamente finiti, tanto da essere anche abitati, risultano privi di censimento catastale, ovvero ancora in corso di costruzione.***

*I terreni contigui al fabbricato possono assimilarsi ad aree di pertinenza degli immobili.*

*Il piano terra, ossia il locale deposito (ora accatastato sub 2), si presenta in buone condizioni di utilizzo.*

*Il piano superiore, adibito ad abitazioni civili (attualmente due), presenta alcune criticità relative ad infiltrazioni meteoriche ed a effetti rilevanti di condensa sulle pareti perimetrali.*

***Per quanto alla reale consistenza degli immobili, si rappresenta che essi risultano censiti ancora in cat. F/3, ovvero in corso di costruzione (cfr all. "D") tranne che per il sub 2 ora censito.***

*Allo stato, dall'esame degli elaborati grafici di condono edilizio estratti dalla relativa pratica in atti presso il comune di Simeri Crichi a firma del tecnico redattore della richiesta di condoni edilizio di cui alla L.47/85 (Arch. Robertelli), se ne deduce che il locale al piano terra ha una superficie commerciale di mq.160,00 circa, ovvero uno sviluppo in pianta di ml 9,80X ml 16,30 (cfr all "E").*

*Esaminando invece il piano primo, sempre per quanto riportato negli elaborati grafici a corredo della richiesta di condono edilizio (all. "F"), si rileva che la superficie di sviluppo grafico e pressappoco la medesima del piano terra, ma di fatto l'appartamento locato e posto in visione nel corso del primo accesso, è di gran lunga inferiore nella sua estensione metrica, del resto questa circostanza viene pure puntualmente rilevata nel contratto di locazione, ove viene riportato, quale oggetto di locazione al nono rigo "**la porzione di unità immobiliare ..... costituita da una porzione di appartamento posto al primo piano.**", tanto che in seguito si è rilevata la esistenza del contiguo alloggio.*

Si rileva infine la mancanza totale (nei grafici di condono edilizio) del corpo scala di accesso al piano ed ancora risulta accorpato all'appartamento una parte di balconata al piano primo per come nell'allegato "F".

Cosa diversa per quanto attiene il **titolo edilizio-urbanistico**, allorchè si denota che per quanto alla porzione del piano terra, foglio 24 part. 323 , risulta rilasciato il titolo edilizio con concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 col prot. n. 1307 , concessione edilizia n 36 del 29 settembre 1992 (all. "G"), **seppure nella C.E. in sanatoria venga identificato il bene col sub 1 invece che col subalterno 2, presumibilmente a causa di un errore materiale (vedasi ispezione catastale con nessuna corrispondenza trovata per il sub 1 all. "H")**.

Nulla di definito , in fatto di titolo edilizio, risulta invece relativamente al piano primo ( che consiste in due alloggi) , laddove esiste un ultimo atto di corrispondenza tra il comune di Simeri Crichi e la parte richiedente il titolo edilizio (cfr all. "I"), atto in cui si richiede al signor Boccuto, in riferimento alla pratica 137/95 prot. 7636 del 18/12/1995 sulla base dell'art. 39 della L. 724/95 l'integrazione documentale ed onerosa per il rilascio della concessione in sanatoria (corrispondenza allegata "I").

**Si evidenzia ancora che in detta richiesta di sanatoria non è ricompreso il corpo scala in cemento armato che conduce al piano e la porzione di balcone accorpata all'appartamento che di fatto diventa volume edificato fuori richiesta di condono edilizio.**

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Per come da verbali di accesso, i beni sono in possesso degli esecutati, seppure locati a terzi.

### **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 ed alla successione testamentaria della signora Russetti Filomena Anna.*

## **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.*

### **LOCALIZZAZIONE**

*Gli immobili esegutati, sono tutti ubicati nella zona costiera del comune di Simeri Crichi, nella vicinanze della S.S. 106 Jonica, ma all'interno di essa e quindi non sul fronte strada.*

### **DESTINAZIONE D'USO**

*I cespiti immobiliari, risultano di fatto destinati a deposito al piano terra e ad abitazione al piano primo, non risultano rappresentazioni planimetriche in catasto urbano , tranne che per il sub 2 al piano terra ora censito.*

*I due piccoli quozienti di terreno hanno destinazione agricola seppure contigui al fabbricato.*

### **TIPOLOGIA EDILIZIA**

*Il fabbricato, nella sua maggiore consistenza e quindi anche nella porzione esegutata, risulta essere un fabbricato edificato con baraccatura portante in cemento armato e tamponamento esterno con muratura a cassetta (cfr foto).*

### **DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI-CONFORMITA' CATASTALE**

*I quozienti immobiliari pignorati sono privi di planimetrie ed identificazione catastale., tranne che per il piano terra, ora sub 2 cat. C/2.*

*Il piano terra è formato da un ampio locale utilizzato a deposito dalla società che lo conduce in locazione.*

*Il piano primo risulta locato a civile abitazione (due contigue) e presenta rifiniture basilari, l'appartamento è privo di certificazioni impiantistiche.*

*In definitiva, allo stato, vi è conformità urbanistica e catastale in atti per quanto al piano terra (sub 2) ed è in essere una domanda di condono edilizio per quanto al primo piano, ora costituito da due distinti cespiti in categoria catastale F/3 (cfr allegati).*

### **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 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 sì che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, ciò vale anche per il bene in esame, posto in una zona a ridosso della S.S. 106 Jonica ma in seconda fila e quindi non fronte strada.*

*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 € 429,00/mq. per il locale deposito e di € 550,00/mq per l'abitazione al primo piano.*

*Per quanto alla terreni in esecuzione, di modestissima superficie e comunque collegati al fabbricato e senza alcuna possibilità edificatoria, può applicarsi una valutazione al mq. di € 10,00.*

*Allo stato quindi, il valore di partenza dei lotti di interesse è quello per le zone ad utilizzazione agricola, seppure risulta maggiorato per la circostanza che le particelle in questione formano la corte dell'edificio esterna al fabbricato e contigue al medesimo corpo di fabbrica.*

*Definitivamente andranno quindi applicati i seguenti importi per mq. di superficie, per cui, in linea di massima avremo:*

- *il piano terra a locale deposito avrà un valore commerciale di circa € 68.640,00;*
- *il piano primo, oramai compreso lo stato di fatto, può essere valutato in base alla sua reale consistenza metrica che ricalca la superficie per come in allegati grafici, ovvero in mq commerciali 150,00 circa X € 500,00/mq. = € 75.000,00.*

*I terreni, la cui consistenza catastale è evidente negli atti di visura allegati , hanno un valore di € 10,00 /mq.*

### **FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI**

*I lotti (terreni e fabbricati) di fatto risultano ben individuati ed autonomi e si possono accorpare o meno tra loro a descrizione del G.E.*

### **POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE**

*Per gli immobili pignorati, non risulta utile ai fini economici ,la divisione in natura o alcun tipo di ulteriore frazionamento per lotti, in specialmodo per il primo piano , laddove necessita la demolizione del corpo scala e per conseguenza la unificazione dei due cespiti in un solo alloggio che ha un solo accesso dalla scala condominiale.*

### **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.*

### **ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPOIBILI 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**

*Il locale al piano terra, foglio 24 part. 323 sub 2 ( da verificare nell'atto concessorio in quanto indicato come sub 1 nella C.E. mentre di fatto catastalmente identificato quale sub 2) risulta munito di titolo edilizio (all. "G")*

*Il piano primo esecutato risulta privo di C.E. e di identificazione catastale planimetrica, non risulta in atti per la richiesta di condono edilizio il corpo scala in cemento armato e quindi, allo stato, il cespite non è commerciabile.*

*I terreni sono commerciabili nel rispetto dell'attuale stato di fatto.*

#### **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

*Non è stato reperito alcun certificato di agibilità.*

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

*Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Simeri Crichi la zona non risulta edificabile.*

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

*Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare la assenza di impianti deputati alla produzione di fonti di calore . Gli impianti tecnici ad esso allocati, risultano quelli in uso riferiti agli anni 80-90 pertanto non rispondenti alle vigenti normative tecniche in tema di sicurezza.*

*Risulta citato, nel contratto di locazione al piano primo (cfr all. "B"), un rilascio di APE da parte del Geom Veraldi senza alcun riferimento alla classe di collocazione energetica.*

*Non è possibile rilasciare A.P.E. in quanto il primo piano non è censito catastalmente ed al piano terra (sub 2) non necessita in quanto in cat. C/2 catastale.*

#### **STIMA DEL VALORE DEL BENE**

##### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

*La effettiva determinazione delle superfici metriche è stata possibile a mezzo degli elaborati grafici di condono edilizio reperiti in comune.*

*Pertanto le superfici metriche commerciali dei cespiti sono:*

- PIANO TERRA MQ. 160,00;
- PIANO PRIMO MQ. 150,00;
- TERRENO FG 24 PART. 713 MQ. 480,00

- TERRENO FG 24 PART. 720 MQ. 430,00

**si rileva ancora una volta che occorre pure allineare , a mezzo di correzione per errore materiale, la concessione in sanatoria rilasciata dal comune di Simeri Crichi con semplice allineamento dati(cfr all. "G").**

### DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il valori possono quantificarsi come di seguito, fermo restando il decremento del piano primo per le spese da affrontare in fatto di adeguamento urbanistico e catastale:

#### COMUNE DI SIMERI CRICHI

PIANO TERRA	Foglio 24 part. 323 sub 2 cat C/2	€ 68.640,00
PIANO PRIMO	Foglio 24 part. 323 sub 3 cat. F/3	€ 75.000,00
Terreno	Foglio 24 part. 713 , mq. 480,00	€ 4.800,00
Terreno	Foglio 24 part. 720 mq. 430,00	€ 4.300,00

### CONSIDERAZIONI FINALI

Per quanto alla eventuale vendita , è consigliabile accorpate al piano terra il lotto di terreno part. 720 contiguo al magazzino ed al piano primo il lotto di terreno di cui alla particella 713, fermo restando ogni e qualsiasi determinazione del G.E. sul punto.

Infine , per come è logico che possa essere, una volta demolita la scala in cemento armato, occorrerà ripristinare la interezza dell'appartamento al piano primo con le spese di cui si dirà appresso.

Fermo restando la commerciabilità del piano terra , oramai allineata , per quanto alla commerciabilità del piano primo occorrerà eseguire una serie di adempimenti il cui costo è quello già riportato a suo tempo nella depositata relazione integrativa datata 13 settembre 2024 e depositata nel fascicolo telematico a far data del 17 settembre 2024 .

**RIEPILOGO DELLA CTU IN FATTO DI VALORI e con detrazione delle lavorazioni e degli oneri necessari.**

=====

## **PRIMO LOTTO**

- Cespite al piano terra, **foglio 24 part. 323 sub 2**, catastalmente ora censito in cat. C/2 , a seguito di disposizione del G.E. (vedasi allegato catastale).

VALORE DEFINITIVO STIMATO

€ 67.240,00  
(eurosessantasettemila240/00)

=====

## **SECONDO LOTTO**

- Cespite al piano primo , **foglio 24 part. 323 sub 3** catastalmente F3 in corso di costruzione con valore stimato in € 75.000,00 seppure finito al civile e costituito da due distinti alloggi, con problematiche di infiltrazioni, di condensa, di lavori da eseguire in ordine alla demolizione della scala esterna in cemento armato, dei pilastri soprastanti, di tutti gli adeguamenti necessari al rilascio della concessione edilizia riassunti in relazione già in atti pari ad - € 20.700,00

oltre il pagamento , a saldo di tutti gli oneri di condono edilizio pari a circa - € 8.200,00 e quindi con un

VALORE DEFINITIVO STIMATO

€ 46.100,00  
(euroquarantaseimila/100,00)

**Fatto salvo che nella richiesta di condono edilizio non compare una volumetria accorpata all'alloggio (all. "F") piano primo , ed ancora rilevasi i contenuti nella missiva di cui al prot. 7636/95, pratica n. 137 c.e. /95 del 18/12/95 , notificata al signor Boccuto Giuseppe in data 29/12/95 con la quale si specifica, in calce alla medesima, "Per completezza si rende noto che la mancata produzione di quanto richiesto nel termine assegnato si intenderà quale formale rinuncia all'istanza ed il procedimento avviato sarà concluso con esito sfavorevole" (cfr all. I).**

=====

**TERZO LOTTO**

*Terreno foglio 24 part. 713 , mq. 480, recintato con cancello*

*VALORE DEFINITIVO STIMATO*

**€ 4.800,00**  
**(euroquattromilaottocento/00)**

=====

**QUARTO LOTTO**

*Terreno foglio 24 part. 720 mq. 430,00 parzialmente recintato*

*VALORE DEFINITIVO STIMATO*

**€ 4.300,00**  
**( euroquattromilatrecento/00)**

=====

*Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, per come ordinato dal G.E. in sede di ultima udienza con incarico all'accatastamento del piano terra regolarmente avvenuto , rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione. Si allegano tutti gli atti e gli accertamenti fin qui svolti, atti che erano già stati allegati al momento del deposito dei chiarimenti richiesti.*

*Catanzaro lì, 10 novembre 2025*

*IL C.T.U.*

*Dott. Arch Domenico Riccelli*



Atmosfera Part. F13 F14 oggetto di Es. Jun. 63/2020 R.G. Es.



Oggetto di Es. Jun. 63/2022 R.G. Es.



Sub 3 cat. F/3

Sub 2 cat. C/2



Terreno Fj 24 part. 713



Venue § 24 part. 213

Pian Venue sub 2  
Cat. C/2

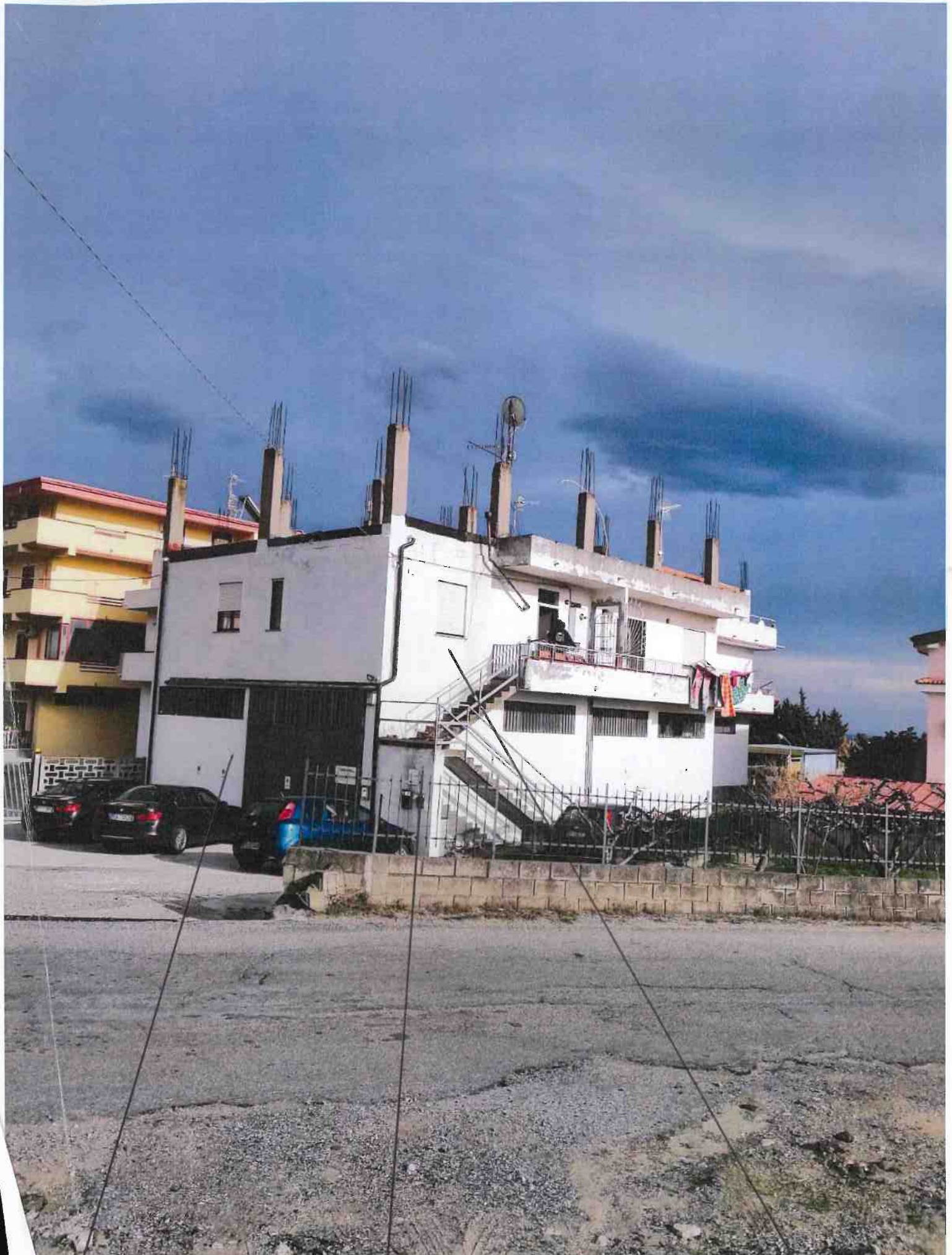
Venue § 24 part. 220  
Pian piano sub 3  
F/3 in corso costruzioni

Fabbricat sub 2  
sub 3

Terreno part. 713 Fj24 mq. 490,00



Terreno part. 720 Fj24 mq. 430,00



Piano Terzo sub. 2

Corpo scalo per via di Titolo Edilizio

Piano I° sub 3