

# **TRIBUNALE DI CATANZARO**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2016***

***PROMOSSA DA***

***BANCA CARIME***

***CONTRO***

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA***

***FRANCESCA RINALDI***

***RELAZIONE DI STIMA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA  
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO***



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

*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.45/2016, 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. :*

*Ne conseguiva il regolare deposito in atti della relazione di stima.*

*Nel seguito, a far data 18 giugno 2024, mi giungeva, da parte del G.E. Luca Mercuri, la richiesta di un aggiornamento della relazione peritale a suo tempo depositata, concedendo termine allo stesso fino al 15 settembre 2024, per trasmettere alle parti conferma dei valori a suo tempo individuati ovvero relazione aggiornata, con termine di 10 giorni alle parti per eventuali osservazioni da trasmettere all'esperto stimatore.*

*Nei termini predetti, causa problemi familiari protrattesi durante l'intera estate, non riuscivo ad evadere l'incarico, per cui chiedo, a far data del 17 settembre u.s. termine al G.E. Dott.ssa Rinaldi (ex ruolo Mercuri) di ulteriori giorni trenta.*

*Alla data del 25 settembre u.s. mi veniva concessa la proroga richiesta fino al 15 ottobre 2024, previa comunicazione della relazione alle parti e la partecipazione del sottoscritto alla fissata udienza del 7 novembre 2024.*

*Il G.E. dott. Mercuri, nell'ordinanza di datata 18 giugno 2024, disponeva:*

*“che l'esperto stimatore a suo tempo nominato nella procedura, arch. Domenico Riccelli, provveda all'eventuale aggiornamento della relazione peritale a suo tempo depositata, concedendo termine allo stesso... per trasmettere alle parti conferma dei valori a suo tempo individuati ovvero la relazione aggiornata ...”*

*Orbene, fissato quanto già relazionato e depositato nella versione della mia CTU, in particolare per quanto attiene ai paragrafi tutti, ad eccezione della valutazione del*

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

*cespite, ricorre dover riscontrare che dalla data di redazione della consulenza di valutazione (anno 2018) ad oggi non poche circostanze sono mutate.*

*E mi riferisco, nel caso in specie, al modificarsi dei valori immobiliari in special modo nelle zone limitrofe e periferiche delle città, realtà questa più accentuata nella zona meridionale del paese, ove si assiste alla ripresa dell'emigrazione giovanile verso il nord Italia.*

*Nello specifico, da parte di alcune affermate agenzie immobiliari che operano nel contesto cittadino e periferico del capoluogo di Regione, mi è stato riferito, in generale, il contrarsi delle compravendite, specialmente nelle aree dei quartieri ai margini della città capoluogo.*

*Questa notazione è facilmente riscontrabile da chiunque si imbatte in una qualsiasi via interna dei quartieri periferici della nostra città, laddove è un susseguirsi di cartelli che propongono la vendita di appartamenti e/o di fabbricati interi.*

*Nello specifico, tale situazione si presenta perfino nei quartieri che quasi si confondono nella città di Catanzaro per continuità del tessuto urbano, quali la zona nord di Pontegrande e Pontepiccolo, la zona est di Siano, la zona ovest di Gagliano e la zona sud di S. Maria.*

*Anche in dette zone, incollate alla città, si presentano offerte immobiliari di acquisto che appaiono evidentemente ribassate nei valori rispetto a pochi anni orsono.*

*Seguendo questo filo logico, appare del tutto evidente, per come confermato dagli addetti ai lavori (le agenzie immobiliari che operano in città) che negli anni recenti vi è stato un calo sostanziale nei valori immobiliari pari a circa il 20%, trascinato, oltre che dal caro mutui, dalla mancanza di domanda di acquisto di immobili periferici alla città.*

*Perciò, in ordine all'aggiornamento della relazione peritale a suo tempo depositata, nello specifico per quanto alla differenza di valore di oggi rispetto all'anno 2018, ritengo del tutto giustificato un abbattimento del valore del cespite, prudentemente in difetto, di almeno il 15%.*

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

Alla luce delle sopradette considerazioni sul valore attuale del cespite e ferme restando tutte le altre considerazioni peritali per come nella depositata CTU, ne consegue che il valore attuale più prossimo alla realtà economica ed al contesto in cui risulta essere ubicato l'immobile, tenuto conto di tutte le caratteristiche evidenziate nella CTU allora depositata, si attesta nel valore di € 60.028,00 valore dato dalla precedente valutazione di € 70.621,25 depurata del 15%.

Rafforza detto mio convincimento sul reale valore del bene , anche una perizia di valutazione recentemente operata da una mia collega Ingegnere relativamente ad un bene immobile similare finalizzato alla erogazione di un finanziamento fondiario (BCC Montepaone) per un immobile con caratteristiche similari nella medesima area di interesse, laddove il valore al mq. veniva individuato in € 550,00 con una forbice che andava da un massimo di € 681,00 ad un minimo di € 555,00.

Il valore attribuito nell'allora versione di CTU dal sottoscritto , per il caso in esame, era attestato invece in € 754,78/mq.

Catanzaro li 30 settembre 2024.

Il CTU

Arch Domenico Riccelli.