

GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74B10 C352Q



RELAZIONE TECNICA

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Catanzaro**

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 58/2021 R.G. Espor. Tribunale di Catanzaro.

DEBITORE: Sig.ra [REDACTED]

CREDITORE: MAIOR SPV Srl.

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 5 Maggio 2022, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro fin dal 13/02/1997 con il n° 2692, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, ho estratto ed esaminato gli atti depositati nel fascicolo telematico al fine di periziare l'immobile di che trattasi.

Successivamente, dopo aver preso visione di quanto richiestomi, d'accordo con il Custode Giudiziale, ho esperito, in data 18/05/2022, puntuale sopralluogo per constatare lo stato dei luoghi.

Infine, sempre con riferimento al contenuto della nomina, ed a quanto specificato dopo il punto 11), ho redatto, la presente relazione tecnica che, per chiarezza, suddivido nei seguenti capitoli:

1. Identificazione del bene;
2. Titolo di proprietà del bene;
3. Stato di possesso del bene;
4. Conclusioni.

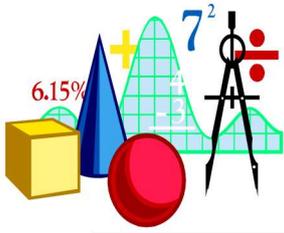
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 58/2021 tratta di un immobile sito al Viale Fiume Busento n. 145/C del Comune di Catanzaro - Provincia CZ - in Zona identificata nel PRG come "Zona F2 - Aree destinate a Standard Urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444". Lo stesso è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 71 del Comune di Catanzaro, Particella n° 1009 Subalterno 5, per come identificato nella figura riportata di seguito.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349



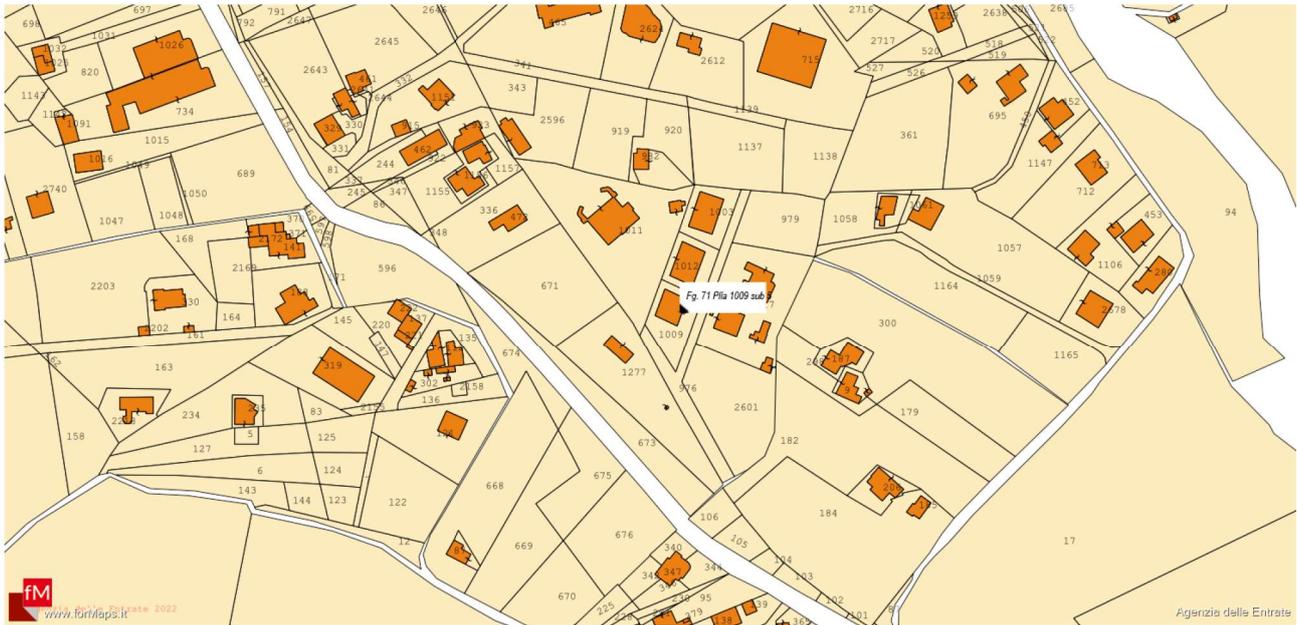


GEOMETRA

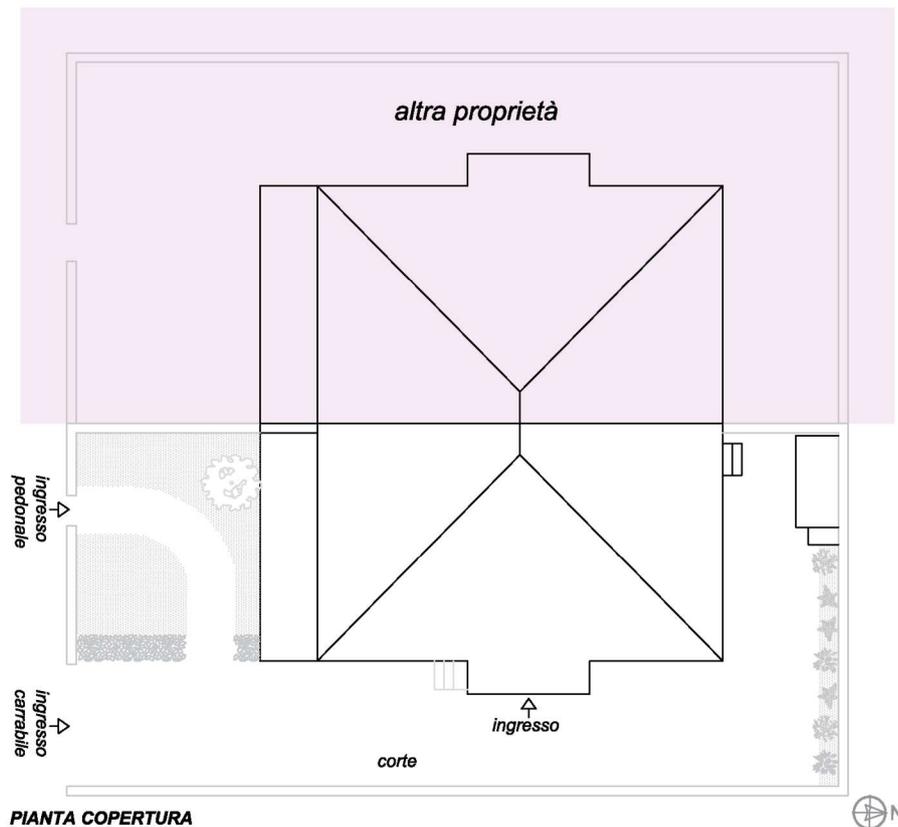
ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



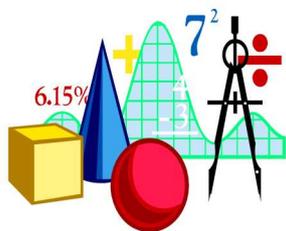
Detto immobile è parte di un edificio isolato, progettato come villetta, con tipologia edilizia composta da due alloggi speculari. Le due unità sono indipendenti, ciascuno ha un proprio numero civico, due ingressi autonomi ed una corte propria, se pur confinante. Le due unità immobiliari condividono la struttura portante in cemento armato, un'unica copertura e la parete divisoria centrale. Di fatto, l'edificio è inserito in un lotto in posizione abbastanza centrale che garantisce ai due nuclei familiari l'assenza di interferenze tra loro.



STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74B10 C352Q



La corte è accessibile a Sud, attraverso un viale che serve altre residenze, e si compone di un ingresso pedonale e uno carrabile; l'abitazione, invece, ha l'ingresso principale posto a Est ma resta accessibile anche a Sud attraverso una porta finestra.

L'immobile, a geometria semplice con pianta rettangolare, è a struttura intelaiata in cemento armato gettato in opera ed ha le tamponature in laterizi forati mentre la copertura è del tipo a falde inclinate, sempre in cemento armato. Il medesimo, presenta un prospetto cieco posto ad ovest, in comune alle due unifamiliari, caratteristica tipica della tipologia edilizia bifamiliare, mentre i tre prospetti rimanenti sono scanditi da uno spartito abbastanza regolare di aperture - finestre e balconi - aventi dimensioni standard adeguati alle destinazioni degli ambienti. Gli stessi prospetti sono architettonicamente movimentati da un gioco compositivo di alternanza tra volumi vuoti e pieni, favorendo la creazione di spazi adibiti a terrazzini e balconi.



Ingresso Sud pedonale



Ingresso Sud Carrabile



Prospetti Sud ed Est



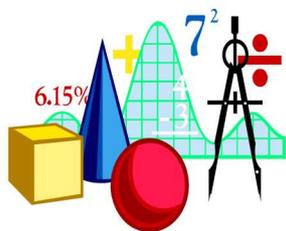
Prospetto Est

L'abitazione consta di una superficie di circa 345 mq, incluse aree scoperte, ed è composta da otto vani oltre agli accessori. Posto su piano rialzato rispetto al cortile pertinenziale, si trova l'ingresso che si apre a sinistra su un open space comprendente soggiorno e cucina dove vi è un balcone che

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

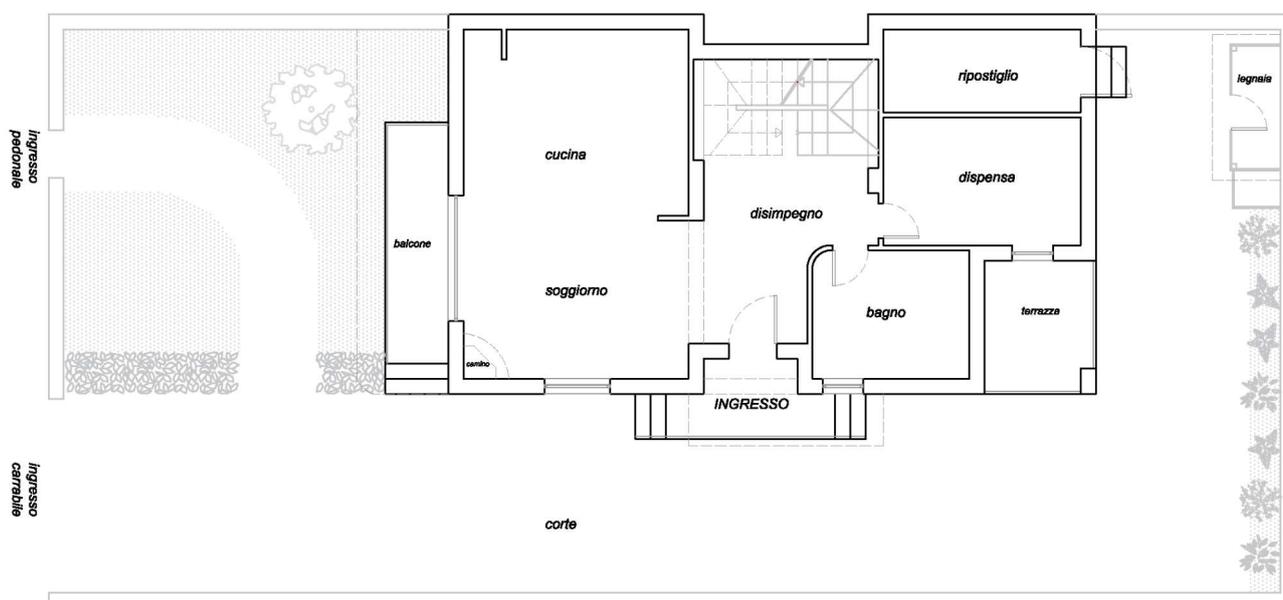
VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q

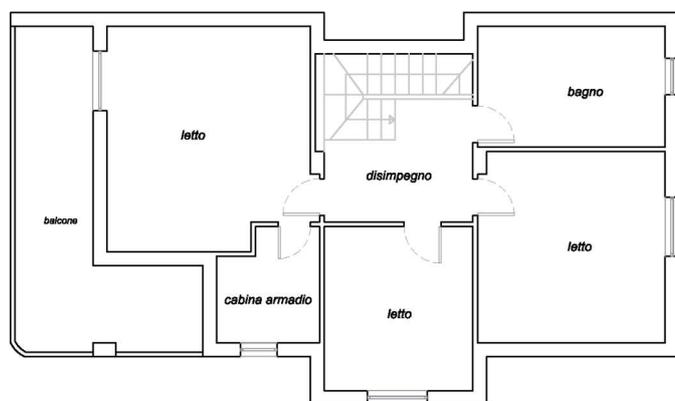


permette, oltre all'affaccio, anche di raggiungere l'area verde del cortile; posizionato all'angolo del soggiorno vi è un termocamino; frontalmente, rispetto all'ingresso, si trova la scala, realizzata sul lato cieco e posizionata centralmente; è comprensiva di vano sotto scala sfruttato come cappottiera; sulla destra si trovano il bagno e una stanza adibita a dispensa dalla quale si ha accesso a un terrazzino. Sullo stesso livello vi è un ripostiglio al quale non vi si può accedere dall'interno ma solo dalla porta esterna posta sul prospetto Nord.

All'esterno, come già descritto, vi è una corte pertinenziale, pavimentata per buona parte, resa accogliente dal verde presente sottoforma di aiuole e prato. Sul retro, all'angolo che delimita il confine perimetrale della corte, vi è una struttura in legno, chiusa sui quattro lati, di modeste dimensioni, accessibile da una porta posta sul prospetto frontale, utilizzata come legnaia.



PIANTA PIANO RIALZATO



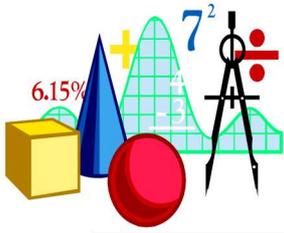
PIANTA PIANO PRIMO

Il primo piano, dedicato alla zona notte, è raggiungibile dalle scale già descritte, che sbarcano nel disimpegno; lo stesso serve, in successione, il bagno, due camere da letto, e la camera patronale, comprensiva, quest'ultima, di un vano posto sulla sinistra, adibito a cabina armadio. Detta camera è provvista anche di balcone, con forma ad "L", che affaccia sul verde della corte.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA

ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



Per sommi capi, si può affermare che l'immobile oggetto di perizia è dotato di tutti gli impianti standard che comunemente sono presenti in una civile abitazione e che allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, per quanto dichiarato dalla proprietaria, gli stessi risultano tutti funzionanti; di fatto, da quanto accertato durante il sopralluogo, tutte le utenze sono attive. La caldaia a gas (foto1), marca Chaffoteaux, è installata all'esterno, in un vano ricavato nella muratura, sul terrazzino del piano rialzato, accessibile dal locale dispensa. Il contatore dell'energia elettrica e dell'acqua sono riposti all'esterno, entrambi installati in due nicchie ricavate nel muro di cinta della corte, sul fronte Sud (foto2 e 3). All'interno dell'appartamento, a destra della porta d'ingresso, si trova il centralino ad incasso da 12 moduli contenente il quadro elettrico (foto4), composto da un interruttore differenziale puro da 0,03A (salvavita), cinque interruttori magnetotermici da 16A (linea prese e linea luci), un trasformatore da 12 V per il citofono ed un interruttore magnetotermico per luci esterne e cancello.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

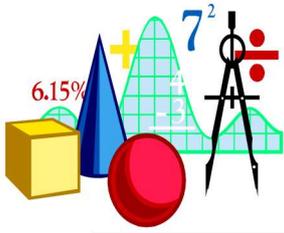


Foto 4

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

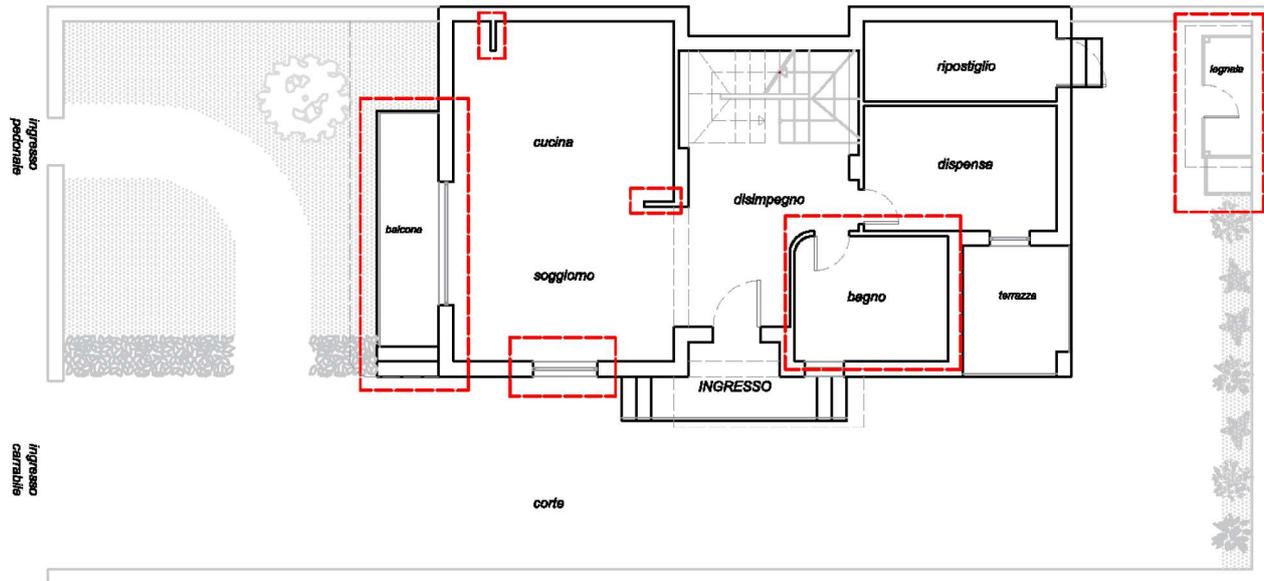
VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q

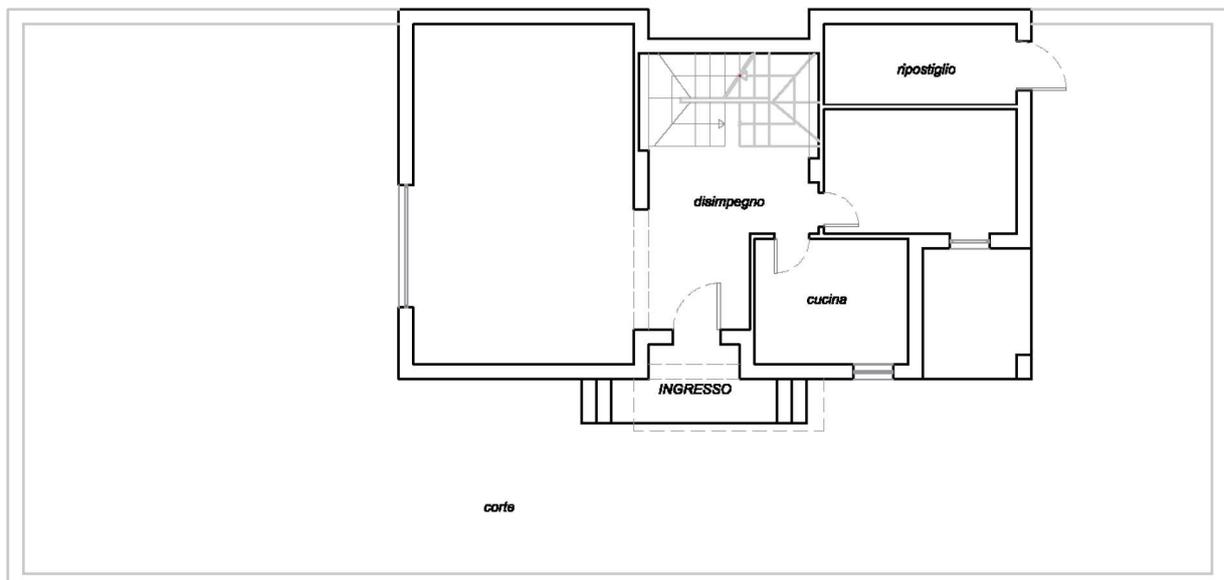


Il rilievo effettuato nel corso del sopralluogo del 18/05/2022 ha messo in evidenza alcune differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata. Mettendo a confronto la pianta dello stato di fatto, rilevata dal sottoscritto, e quella catastale in atti, si evince che sono state apportate delle modifiche alla situazione originaria che riguardano i due livelli dell'immobile.

A seguire, vengono riportate le immagini con il confronto tra la planimetria catastale e la pianta dello stato di fatto, su cui sono evidenziate le difformità del piano rialzato e del piano primo.



PIANTA STATO DI FATTO - PIANO RIALZATO



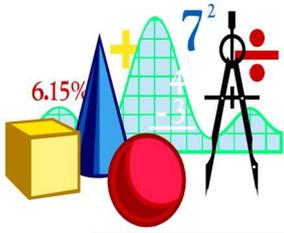
PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO RIALZATO

Al piano rialzato, quella che nella planimetria catastale viene identificata come cucina, allo stato di fatto è un vano adibito a bagno che mantiene le stesse dimensioni dello stato catastale; sullo stato di fatto si evince l'apertura di una finestra, realizzata sul prospetto Est nel soggiorno; sempre

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

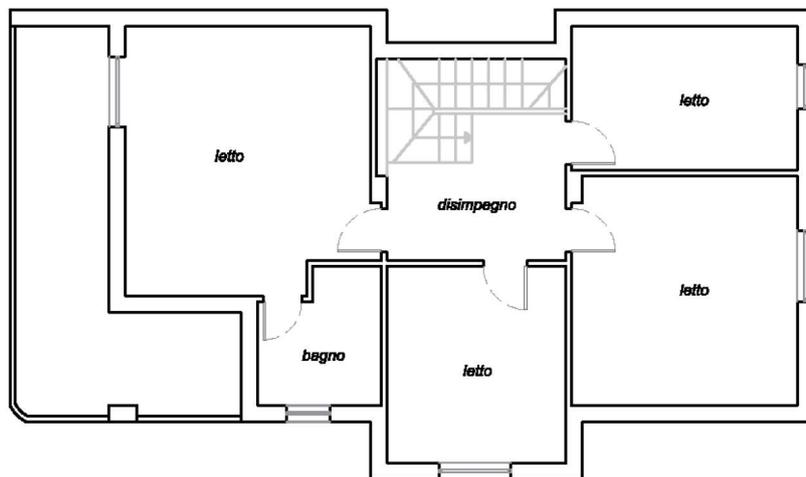
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 0352Q



nell'open space soggiorno-cucina la porta finestra posta sul prospetto Sud si apre su un balcone che non figura nella planimetria catastale; allo stato di fatto si rilevano anche due pareti nella cucina che non chiudono alcun ambiente ma figurano come una scelta architettonica realizzata a delimitazione del mobilio; gli altri ambienti del piano sono rimasti invariati. Le difformità intuibili dal confronto grafico della corte pertinenziale, non rilevano in quanto sono esclusivamente indicati gli ornamenti che nella planimetria catastale non devono essere riportati, stesso vale per la legnaia indicata nella pianta dello stato di fatto.



PIANTA STATO DI FATTO - PIANO RIALZATO



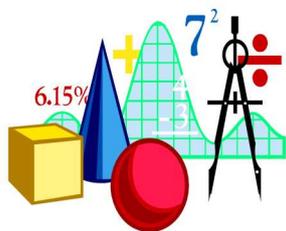
PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO RIALZATO

Il piano primo presenta sulla planimetria catastale la previsione di una camera da letto mentre allo stato di fatto c'è un bagno; nella camera patronale, quella che ad oggi è stata adibita a cabina armadio, sul catastale viene indicata come bagno a servizio della stessa camera. Per quanto concerne gli altri ambienti dello stesso piano, non risultano variazioni tra il catastale e lo stato di fatto.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA

ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 0352Q



2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

L'appartamento oggetto della presente relazione, come citato ad inizio del primo punto in trattazione, è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 71 del Comune di Catanzaro, Particella n. 1009, subalterno n. 5, Categoria A/2, zona 3 ed ha una rendita catastale di 516,46 €.

Attraverso la lettura della Visura Catastale, si evince che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è unica proprietaria del bene. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Rocco Guglielmo in data 17 gennaio 2007, Repertorio n. 133771, a favore della stessa Sig.ra Carlis.

Allo stato attuale, dal punto di vista urbanistico, in base al Piano Regolatore Vigente, l'immobile ricade in "Zona Territoriale Omogenea F2: Aree destinate a Standard Urbanisti". Detta zona è considerata come area da destinare alla realizzazione di servizi e attrezzature complementari alla residenza esistente e futura. Nell'ambito di dette aree, gli interventi edilizi ammessi devono essere funzionali alla gestione dei servizi e delle attrezzature, non è consentito l'uso residenziale non funzionale alla gestione; l'edificazione ad uso strettamente residenziale è esclusa.

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati dal Comune di Catanzaro due titoli abilitativi in sanatoria ai sensi dell'art.32. DL 30 settembre 2003, n. 269, Legge 24 novembre 2003, n.326 (C.d. Terzo Condono):

- N. 149 del 05 giugno 2006 prot. n. 41227, in testa ad Angelo Cacia, pratica n. 1348, presentata in data 10.12.2004 con prot. n. 67990;
- N. 153 del 06 giugno 2006 prot. n. 41798, in testa alla ditta Ramona Angela Cosentino, pratica n. 2044, presentata in data 10.12.2004 con prot. n. 67992.

Lo scrivente, in riferimento ai succitati titoli abilitativi, non può, ad oggi, aggiungere nulla in quanto, a seguito di Accesso agli Atti Amministrativi presso gli Uffici/Archivi del Comune di Catanzaro, non ha ricevuto dei riscontri concreti; pertanto, si attende che l'Amministrazione si esprima in merito ai titoli abilitativi di cui sopra.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che esso coincida con l'abitazione principale della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], debitore esecutato.

La stessa, oltre a essere stata presente durante le operazioni peritali, dichiara, in merito allo stato di occupazione dell'immobile, di essere in possesso del bene pignorato insieme al coniuge Sig. [REDACTED] [REDACTED]. Quindi, l'abitazione oggetto della presente relazione, sita al Viale Fiume Busento n. 145/C, del Comune di Catanzaro (CZ), è in possesso della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], come sopra identificato, la quale utilizza l'immobile come dimora, essendo la sua abituale residenza.

Da quanto accertato, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono attive e si evince che gli spazi sono adibiti ad un uso continuativo.

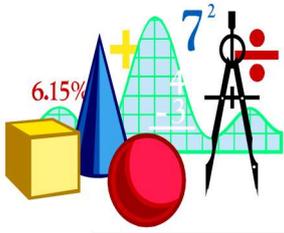
4. CONCLUSIONI:

1. **Identificazione del bene;** L'immobile oggetto della presente relazione è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, al Foglio di Mappa n.71 del Comune di Catanzaro, Particella n. 1009 sub 5, Categoria A/2, Classe U, consta di 8 vani catastali, ed ha una rendita di € 516,46. Lo stesso è ubicato in "Zona Territoriale Omogenea F2" nel Comune di Catanzaro, lungo il Viale Fiume Busento, al civico n. 145/C.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74B10 C352Q



Allo stato attuale, evincibili dalla sovrapposizione dello stato legittimo dell'immobile e la situazione attuale rilevata in fase di sopralluogo, per come argomentato, emergono alcune differenze distributive interne e una difformità apportata dalla realizzazione di un'apertura; quest'ultima variazione rileva maggiormente ai fini della conformità edilizia-urbanistica, rispetto alla difformità planimetriche, in quanto si è variato il prospetto. Quanto appena espresso verrà comunque approfondito meglio nella relazione finale al punto che richiede la trattazione della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di procedura.

- 2. Titolo di proprietà del bene;** L'immobile in oggetto, appena sopra identificato, è di proprietà del Sig.ra [REDACTED]. Alla stessa pervenne, a mezzo di Atto Pubblico di Compravendita rogato dal Notaio Rocco Guglielmo in data 17 gennaio 2007, Repertorio n. 133771, a favore della Sig.ra [REDACTED].
- 3. Stato di possesso del bene;** Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso della Sig.ra [REDACTED], come sopra identificato, la quale lo utilizza come dimora continuativa e risiede insieme ai figli ed al coniuge Sig. [REDACTED].

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, alla prima parte dell'incarico conferito. La stima del bene e la risposta alle altre domande, saranno oggetto di prossimo deposito.

Catanzaro, 9 Giugno 2022



IL TECNICO

GEOM. ERRICO GAGLIANESE)

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349

