

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

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 108/2022 R.G. Espor. Tribunale di Catanzaro.

DEBITORE: [REDACTED]

CREDITORE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 02 Febbraio 2023, 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 17/02/2023, puntuale sopralluogo per constatare lo stato conservativo dell'immobile da periziare.

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:

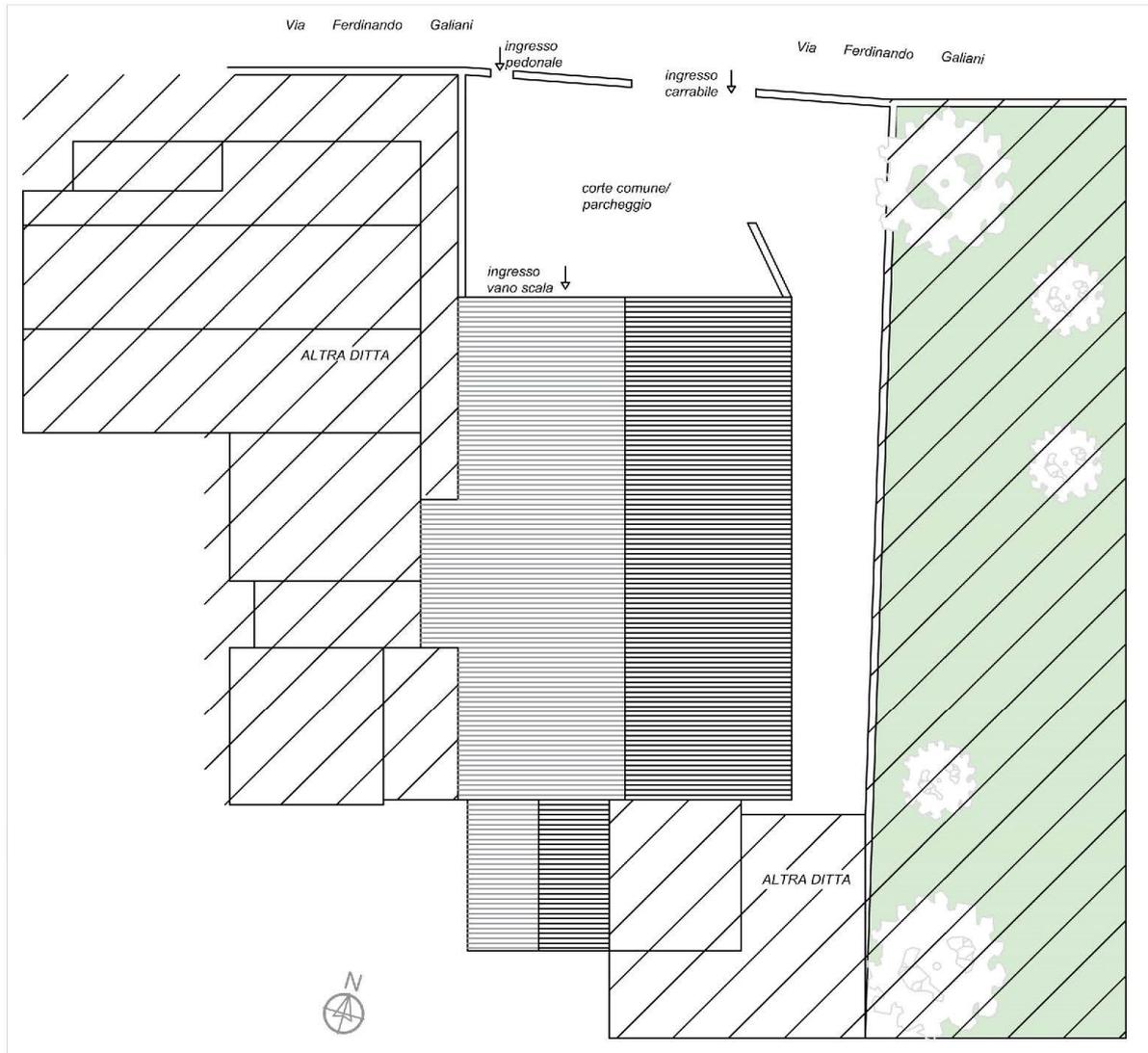
1. Identificazione del bene;
2. Titolo di proprietà del bene;
3. Stato di possesso del bene;
4. Conclusioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 108/2022 tratta di un immobile sito in Viale Ferdinando Gagliani n.82 A nel quartiere denominato "Janò", ad Est del Comune di Catanzaro, in Provincia di Catanzaro. Lo stesso quartiere, insieme ad altri, quali Siano e Campagnella, sono frutto di espansione urbana, sviluppatasi soprattutto dopo la seconda guerra mondiale, causa la particolare situazione orografica del capoluogo che vede la costruzione di nuovi ponti proprio verso est.

L'unità oggetto della presente procedura è riportata all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 20 del Comune di Catanzaro, Particella n° 651 Subalterno 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 214 mq con una rendita di € 645,57. Nella figura accanto viene identificato il bene, la cui intestataria risulta essere la sig.ra [REDACTED] per la proprietà dell'intero.





L'immobile rilevato in fase di sopralluogo, rappresentato nello schema di cui sopra, è posto al piano secondo ed è parte di un fabbricato isolato, che si compone di tre unità distinte e divise su tre livelli. Esternamente vi è una corte pertinenziale, che costeggia il fabbricato sui lati nord ed est; la porzione a nord si trova ad una quota più alta rispetto a quella di est e serve l'ingresso che porta al piano primo e al piano secondo. Per accedere all'livello del fabbricato posto al piano terra, invece, bisogna percorrere la porzione di corte posta ad est, una discesa che supera il dislivello. Tutta questa area esterna è pavimentata in cemento ed è principalmente utilizzata come parcheggio dai proprietari dell'immobile di cui all'oggetto. L'accesso, direttamente a detta corte, è possibile a nord, sul viale Ferdinando Galiani, tramite un cancello carrabile e uno pedonale, entrambi metallici.

Il perimetro, a nord è marcato con un muretto di confinamento alto circa cm 200, sormontato da un filare di tegole del tipo portoghese, ad est da una ringhiera metallica e ad ovest da un muretto sul quale è stata posta della rete.

Ad est e a sud del fabbricato insiste un appezzamento di terreno sul quale sono stati piantati degli ulivi, mentre ad est, il bene in oggetto, confina con un fabbricato di proprietà altrui.

Il prospetto principale del bene, è posto a nord, e affaccia quindi sul Viale Ferdinando Galiani. Lo stesso prospetto è movimentato architettonicamente dall'aggetto del balcone del piano secondo e della copertura a doppia falda; sul prospetto est oltre a detto balcone insiste anche quello del piano primo che a sua volta, sul lato posto a sud, si apre in un terrazzo così come quello del piano secondo. Sul



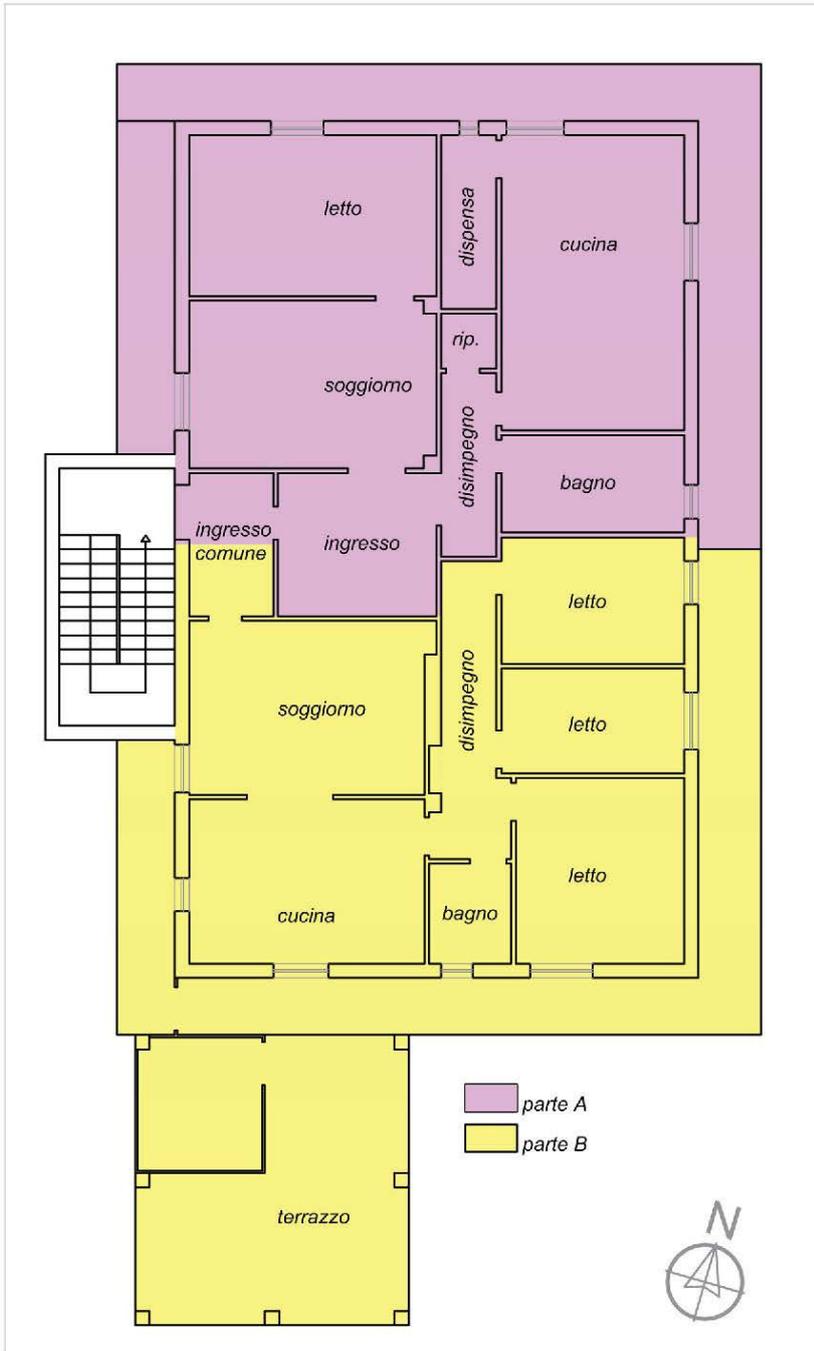
fronte ovest, il volume del corpo scala è avanzato rispetto all'immobile e la porzione di balcone che insiste su questo lato è stata chiusa a mo' di veranda, composta da struttura in alluminio e vetrate. La finitura esterna dei prospetti non presenta particolari a rilievo, infatti gli stessi sono stati semplicemente tinteggiati di un colore dalla tonalità salmone, differendo dalle orniture degli infissi che sono state tinteggiate con un colore più chiaro per essere messe in risalto, così come gli intradossi dei balconi e dell'aggetto del tetto. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio; all'esterno, in corrispondenza degli infissi posti sui lati nord e ovest sono state posate delle schermature solari, delle tende ripiegabili.



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 doppia falda, con soletta in cemento armato sulla quale sono state posate delle tegole.

Internamente il bene di cui all'oggetto si presenta composto da due unità nonostante catastalmente sia un'unica abitazione. Nello specifico, l'appartamento è stato diviso in due parti, pressoché di uguale superficie, di cui una sfrutta la porzione nord dell'immobile, che chiamerò 'parte A', e l'altra, che chiamerò 'parte B', sfrutta la porzione a sud. Da quanto affermato dalla debitrice esecutata, la [redacted] l'immobile è considerato come unica abitazione, nella quale ospita i propri genitori in età avanzata; sembra però evidente che gli ambienti del bene siano stati adeguati a questa necessità di ospitare i familiari, ai quali ha, infatti, dedicato la porzione di immobile che ho identificato come 'parte A'. A seguire è riportata la planimetria del bene per rendere più agevole la comprensione della distribuzione; sulla stessa sono state evidenziate le due porzioni, di cui sopra, che identifico ancora come 'parte A' e 'parte B'.





L'ingresso all'immobile avviene a nord dal piano terra, accedendo tramite un atrio che conduce al corpo scala. Giunti al piano secondo, si entra nell'appartamento che si apre su un ingresso comune alla parte di immobile identificata come 'A' e a quella 'B'. Procedendo verso la porzione dell'immobile posta a nord, si trovano un ulteriore ambiente dedicato ad ingresso, un soggiorno dal quale è possibile accedere ad un vano letto, un disimpegno che serve il bagno, un ripostiglio e la cucina, dove fa angolo un camino a legna, e dalla quale si accede ad una dispensa di dimensioni moderate. Tutti gli ambienti dispongono di un'apertura del tipo portafinestra che permette di andare sul balcone, a meno del locale bagno che dispone sempre di un'apertura ma a finestra. Il bagno, con finiture del tipo ordinario, presenta rivestimenti classici a tutt'altezza, così come nella cucina. L'arredo è classico e non presenta sfarzi, come le finiture, quale la tinteggiatura, molto basilica con accenni di colori pastello; la pavimentazione riprende lo stile degli anni 50, probabilmente anni in cui è stata posata. Un po' più ricercata e con un accenno di modernità è la controsoffittatura

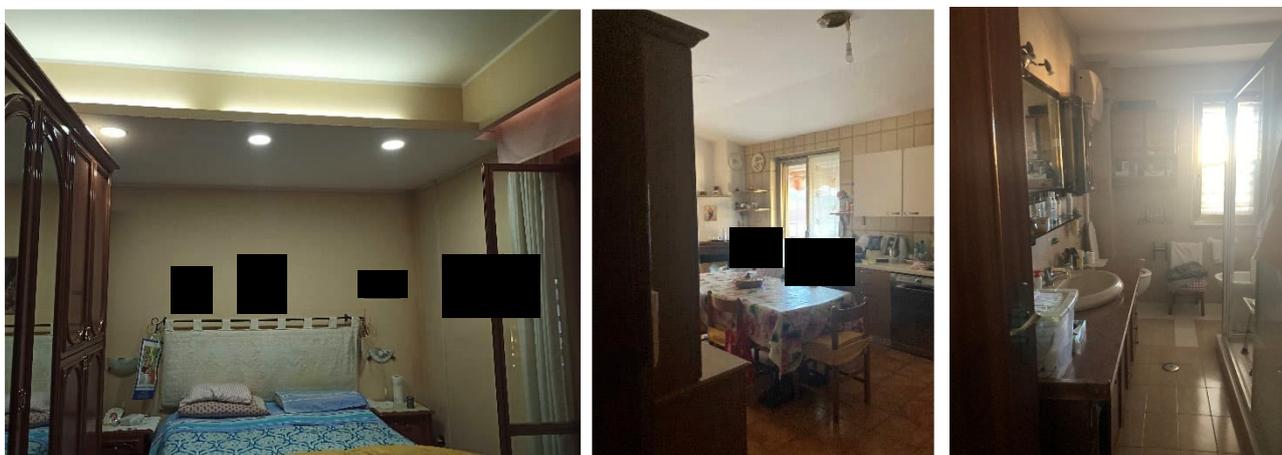
del locale soggiorno e della camera da letto, che si presenta con giochi di altezze delle velette e giochi di luci tra faretti incassati e strisce led.

Procedendo verso la porzione di bene posta a sud troviamo il soggiorno, comunicante con la cucina a mezzo di un'apertura di dimensioni considerevoli, proseguendo, troviamo il disimpegno che serve il bagno e le tre camere da letto di cui una padronale. Le finiture, quali tinteggiatura e pavimentazione, richiamano quelle della porzione nord; la cucina non presenta il rivestimento a tutta altezza ma si limita al para schizzi, anche in bagno, il rivestimento è stato posato fino ad un'altezza di circa cm 200. Dal soggiorno e dalla cucina è possibile uscire sul balcone; lo stesso è stato chiuso a veranda, per come già accennato, dalla parte del soggiorno e viene utilizzata come ripostiglio; mentre dalla parte della cucina, il balcone è stato per buona parte della sua lunghezza prolungato verso sud; è stata creata una terrazza, di dimensioni consistenti, aperta su tutti e quattro i lati, e realizzata con struttura

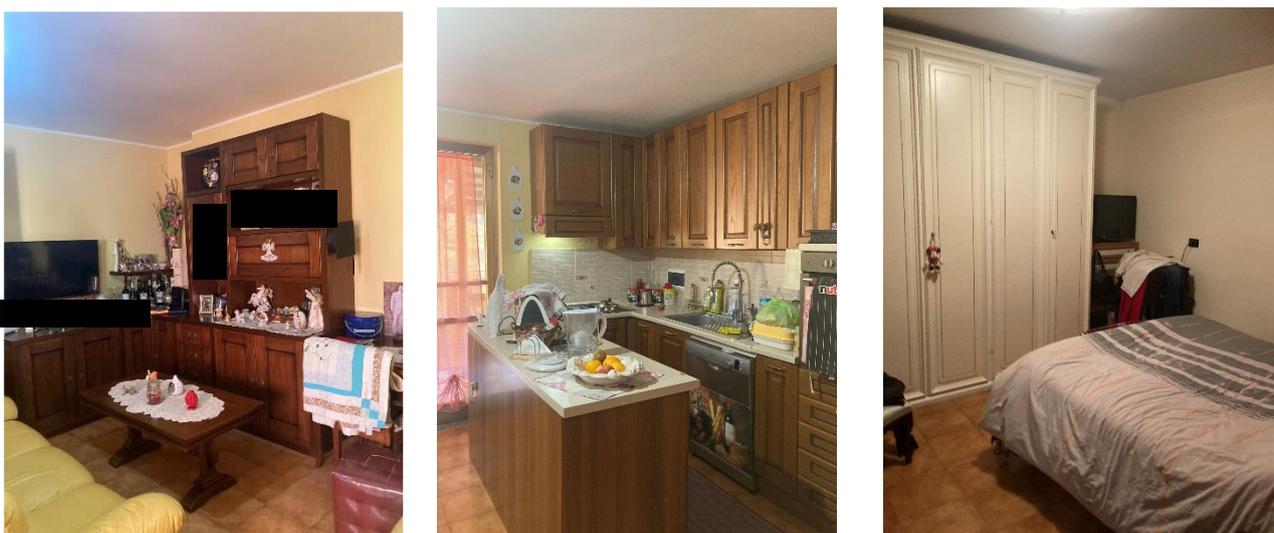


e copertura in legno; sull'angolo sinistro è stata creato un vano con una piccola struttura in alluminio, adibito probabilmente anche questo a ripostiglio.

A seguire della documentazione fotografica della 'parte A'.



A seguire la documentazione della 'parte B' dell'immobile.





Il rilievo effettuato nel corso del sopralluogo del 17/02/2023 ha messo in evidenza alcune differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata. Volendo mettere a confronto anche la situazione originaria di progetto, ho effettuato l'accesso agli Atti Amministrativi, presso gli uffici del Comune di Catanzaro; ad oggi, però, da quanto dichiarato dal tecnico operante presso gli stessi Archivi, sembrerebbe non esistere alcuna documentazione in testa alla sig.ra [REDACTED]. Pertanto ritengo opportuno voler approfondire detta questione e rimandarne la trattazione al punto 9 della relazione finale, dedicato proprio alla regolarità edilizia e urbanistica.

Il bene, nel complesso, internamente, non presenta segni di ammaloramento evidenti, tanto è che lo stato manutentivo è considerabile discreto e non vi è la necessità di una ristrutturazione imminente. Per sommi capi, si può affermare che l'immobile oggetto di perizia è dotato di tutti gli impianti standard e che allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, per quanto dichiarato dalla proprietaria in sede di sopralluogo, gli stessi risultano tutti funzionanti; di fatto, da quanto accertato, tutte le utenze sono attive. La climatizzazione estate/inverno è garantita da un impianto autonomo realizzato con condizionatori composto quindi da unità interne del tipo 'split' e dalle unità esterne installate, sul prospetto principale (foto 1) e su quello opposto a sud (foto 2). La caldaia a gas (foto 3), marca Ariston, è installata all'esterno, anch'essa sul prospetto principale, protetta da un box in alluminio. Il contatore dell'energia elettrica e dell'acqua sono riposti all'esterno, il primo



installato in una nicchia ricavate nel muro, mentre il secondo è stato installato sul muro di cinta del lato est; (foto 4 e 5). All'interno dell'appartamento, a sinistra della porta d'ingresso, si trova il quadro elettrico (foto 6).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

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. 20 del Comune di Catanzaro, P.lla n. 651, subalterno n. 7, Categoria A/2, classe U ed ha una rendita catastale di € 645,57.

Attraverso la lettura della Visura Catastale, si evince che la sig.ra [REDACTED] è unica proprietaria del bene. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Tozzi Giuliana in data 18 gennaio 2006, Repertorio n. 36813, a favore della stessa sig.ra [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED]

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], debitrice esecutata. La stessa, presente durante le operazioni peritali, insieme al coniuge e al figlio, dichiara, in merito allo stato di occupazione dell'immobile, di essere in possesso del bene pignorato, e di utilizzarlo come dimora, essendo la loro abituale residenza. Inoltre, dichiara che l'immobile è occupato anche dai genitori che, di fatto abitano quella che, alla presente relazione, è stata identificata come 'parte A', sulla planimetria riportata al punto 1, per come già trattato.

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, al Foglio di Mappa n. 20 del Comune di Catanzaro, P.lla n. 651, subalterno n. 7, Categoria A/2, classe U ed ha una rendita catastale di € 645,57.
- 2. Titolo di proprietà del bene;** L'immobile in oggetto, appena sopra identificato, è di proprietà per la quota dell'intero, della signora [REDACTED] pervenutagli in virtù di atto Pubblico rogato dal notaio Giuliana Tozzi in data 18 gennaio 2006, Repertorio n. 36813, a favore della stessa sig.ra [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED]
- 3. Stato di possesso del bene;** Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso della sig.ra [REDACTED], la quale condivide lo stesso con i propri genitori, oltre che a risiedervi con il coniuge e i figli.

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, 10 marzo 2023

