

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

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 104/2022 R.G. Espr. Tribunale di Catanzaro.

DEBITORE: ██████████

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

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 29 Dicembre 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.

Prima di effettuare l'accesso all'immobile, il Custode Giudiziario, nell'ambito della presente procedura esecutiva, comunica alla sig.ra ██████████, debitrice esecutata, la necessità di dover effettuare sopralluogo presso l'unità oggetto di pignoramento.

La sig.ra ██████████, ricevuta detta comunicazione, informa lo stesso Custode Giudiziario che l'immobile in questione è attualmente occupato dal fratello, sig. ██████████, detenuto in regime di A.A.D.D.

Alla luce di quanto sopra, il Custode Giudiziario, sente l' Avv. Nicola Tavano, difensore dell'imputato sig. ██████████, affinché, nell'interesse del proprio assistito, verifichi le modalità e i termini per espletare le attività demandate allo stesso Custode e all'esperto Estimatore.

In data 17/02/2023 dalla Corte D'Appello di Catanzaro, a seguito dell'istanza avanzata dall'Avv. Nicola Tavano, autorizzano l'accesso all'immobile di cui in oggetto, demandano al Custode Giudiziario di comunicare l'orario di arrivo e di uscita dall'abitazione alla stazione di PG competente al fine di vigilare sulla misura a carico del detenuto.

Successivamente, in data 09/03/2023, come da disposizioni previste dal provvedimento autorizzativo, il Custode Giudiziario, sente, mezzo PEC, la stazione di PG del comune di Sellia Marina, chiedendo di presenziare durante le operazioni peritali e comunicando l'orario di accesso all'immobile.

Tenuto conto di quanto sopra, in data 09/03/2023, congiuntamente alle forze dell'ordine e al Custode giudiziario, ho esperito puntuale sopralluogo per constatare lo stato conservativo dell'immobile da periziare, effettuare il rilievo e documentare fotograficamente.

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:

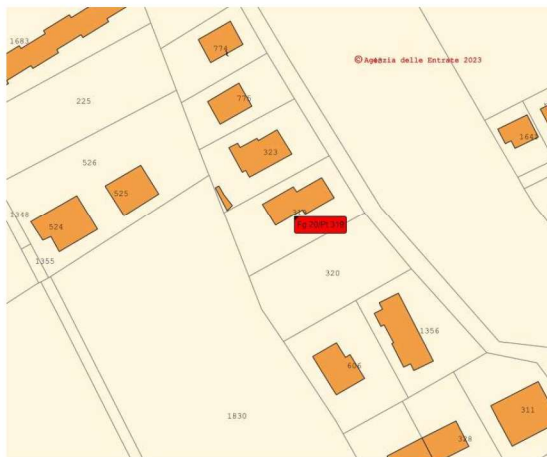
1. Identificazione del bene;
2. Titolo di proprietà del bene;
3. Stato di possesso del bene;
4. Conclusioni.



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 104/2022 tratta di un immobile sito in località Finocchiara s.n.c. nel Comune di Sellia Marina, in Provincia di Catanzaro. Sellia Marina è un rinomato centro balneare, insignito del prestigioso riconoscimento di Bandiera Blu negli anni precedenti per la trasparenza e pulizia del mare, nonché per i servizi connessi. Una bella cornice di macchia mediterranea e pini, con alle spalle i paesaggi montani della Sila Piccola.

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° 319 Subalterno 25, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 76 mq, escluse aree scoperte, con una rendita di € 369,27. Nella figura accanto viene identificato il bene, la cui intestataria risulta essere la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà dell'intero.



Il bene immobile è raggiungibile scendendo verso il mare, area su cui si è sviluppato un insediamento molto popoloso, particolarmente animato nel periodo estivo. Attualmente, infatti, questa zona si è allargata e accoglie sia gli abitanti dello stesso comune, sia molte famiglie che vengono a trascorrere le vacanze sullo splendido mare locale. Sul lungomare, e a poche centinaia dallo stesso, si sono sviluppati Villaggi Vacanza ed alcuni stabilimenti balneari.

A nord del lotto sul quale insiste il bene pignorato confinano altri lotti edificati; a est confina con Via degli Ulivi oltre alla quale si apre un appezzamento di terreno, incolto e ineditato; così come a est, anche a sud insiste un lotto non edificato. Ad ovest, a confine con l'immobile in oggetto, c'è un edificio di proprietà altrui e subito dopo si espande anche su questo fronte una distesa di verde. A seguire un'immagine dalla quale si evince quanto appena descritto e su cui è stato evidenziato l'immobile pignorato. Lo stesso è servito ad est dalla Via degli Ulivi che lo costeggia, per come già accennato; detta via è una strada sterrata senza alcun tipo di pavimentazione, poco confortevole, anche a causa delle deformazioni che il terreno ha subito con conseguente formazione di dossi e buche.



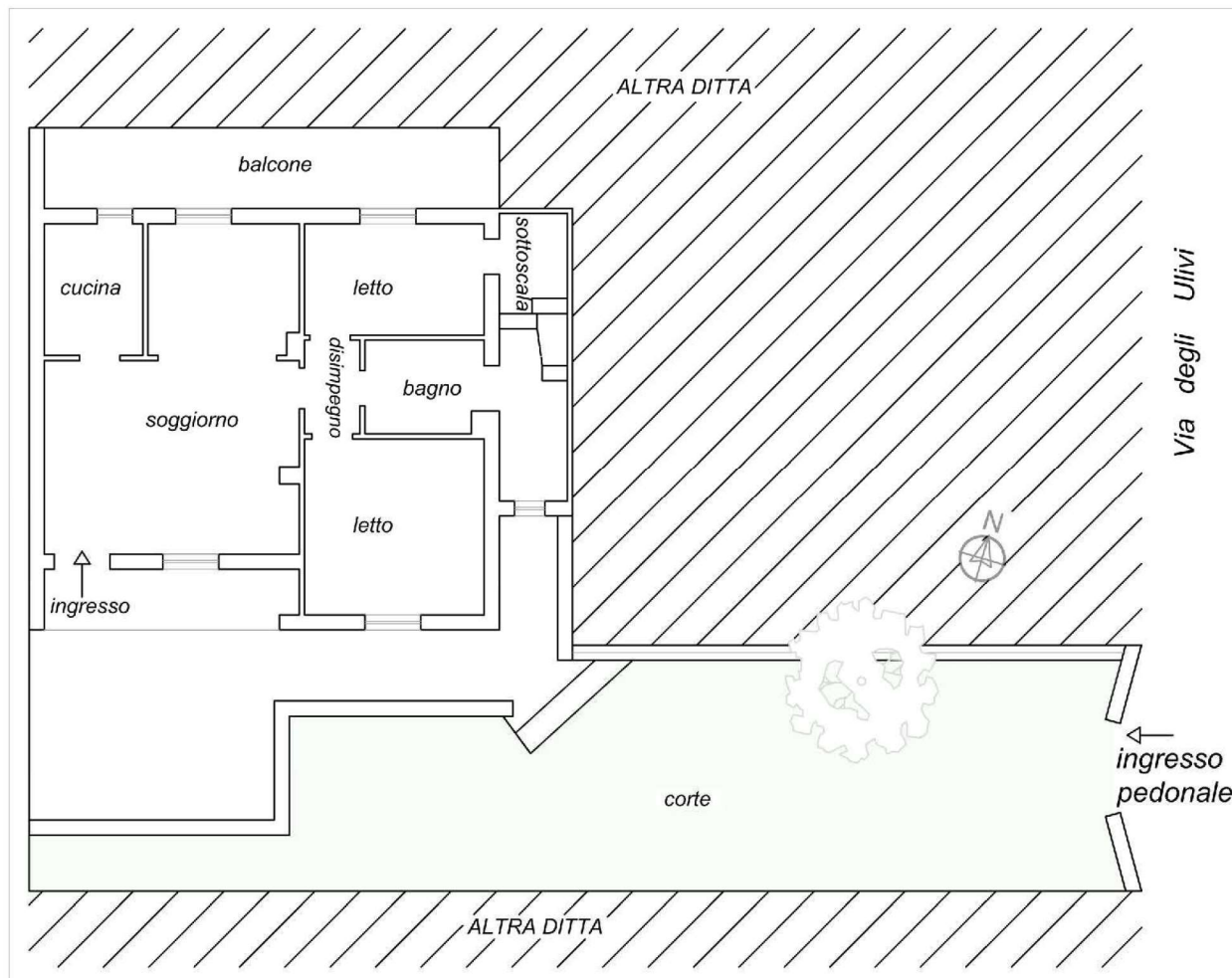
La premessa di dovere, prima di entrare nel merito della descrizione del bene immobile è che lo stesso vige in condizioni invivibili; dall'esterno fino all'interno non vi sono note positive sulle modalità di manutenzione dello stesso, quanto meno sulla situazione igienico sanitaria; le esalazioni di cattivi odori, il disordine, lo sporco, superano la normale tollerabilità.

Il bene è posto al piano terra ed è parte di un fabbricato isolato composto da tre livelli e posizionato al confine, sul lato ovest, del lotto di appartenenza, tanto che sembra essere un tutt'uno con l'edificio del lotto accanto, al quale si accosta; sugli altri tre lati- *nord, sud ed est* – è circondato da una corte; la sola porzione di corte posta a sud è di proprietà del bene pignorato, mentre il resto è di pertinenza della parte di immobile non oggetto di perizia. L'accesso, alla corte di nostro interesse, è possibile a est, su via degli Ulivi, tramite un cancello metallico; la stessa corte è quasi tutta a verde a meno della parte che insiste di fronte l'abitazione che è in calcestruzzo ed è stata realizzata ad una quota leggermente più alta rispetto al prato.

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 le tegole.

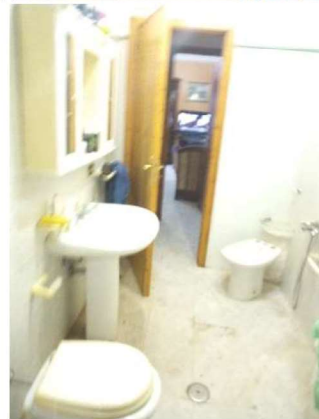
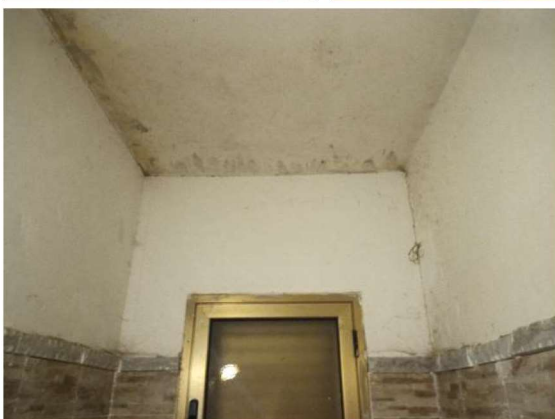
Il prospetto principale del bene, è posto a sud. Lo stesso prospetto è movimentato architettonicamente da giochi di volume vuoti e pieni. Questa facciata e quella posta a nord sono le uniche che presentano aperture quali infissi e portefinestre. Sul prospetto est insiste il corpo scala esterno che serve i livelli superiori del fabbricato, mentre il prospetto ovest è cieco in quanto, per come già accennato, è accostato al fabbricato confinante. La finitura esterna dei prospetti è del tipo ordinaria, infatti gli stessi sono stati, semplicemente, tinteggiati di un bianco. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio.





Nell'immagine di cui sopra è riportata la planimetria del bene, al fine di rendere più agevole la comprensione della distribuzione che si divide principalmente in zona giorno, posta sul lato ovest, e zona notte, posta a est. L'ingresso all'immobile avviene a sud e si apre sul soggiorno la cui superficie ha la forma di 'L'; la cucina è piccola, tanto che si sviluppa su un solo lato, ed è provvista degli elettrodomestici base quale piano cottura, forno e frigorifero; dalla cucina è possibile uscire sul balcone posteriore. Il disimpegno serve le due camere da letto e il bagno; quest'ultimo si compone da due vani, nel primo, sul quale si entra, vi sono i sanitari, nel secondo sono stati realizzati una doccia e una zona lavanderia; le finiture, quali pavimento e rivestimento, sono del tipo ordinario. Dalla camera da letto posta a nord è possibile accedere in un vano scala utilizzato come ripostiglio. A seguire delle foto a documentare oltre a quanto descritto, anche lo stato in cui vige il bene.





Il bene, nel complesso, sia internamente che esternamente, per come già evidenziato, presenta segni di ammaloramento evidenti, dettati dalla scarsa manutenzione e pulizia; vi è la necessità di interventi di manutenzione e soprattutto di sanificazione di tutti gli ambienti.

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 dal fratello della 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). Lo scaldacqua elettrico (foto 3), installato nel bagno. Il contatore dell'energia elettrica e dell'acqua sono riposti all'esterno, installati in una nicchia ricavata nel muro di cinta del lato est; (foto 4). All'interno dell'appartamento, a sinistra della porta d'ingresso, si trova il quadro elettrico (foto 5).



Foto 1



Foto 2



Foto 3





Foto 4



Foto 5

Il rilievo effettuato nel corso del sopralluogo del 09/03/2023 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 richiesto di poter effettuare l'accesso agli Atti Amministrativi, presso gli uffici del Comune di Catanzaro. Non avendo ancora avuto riscontro dal Comune, ritengo opportuno voler approfondire detta questione e rimandarne la trattazione al punto 9 della relazione finale, dedicato proprio alla regolarità edilizia e urbanistica.

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 Sellia Marina, P.Illa n. 319, subalterno n. 25, Categoria A/3, classe 3 ed ha una rendita catastale di € 369,27.

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 Paola Gualtieri in data 17 luglio 2013, Repertorio n. 157118, a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED].

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che esso non coincida con l'abitazione principale della sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata che non è stata presente durante le operazioni peritali. In merito allo stato di occupazione dell'immobile, si può affermare che lo stesso è utilizzato come dimora dal fratello dell'esecutata, sig. [REDACTED], il quale è detenuto in regime di A.A.D.D. 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:

- Identificazione del bene;** L'immobile oggetto della presente relazione è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 20 del Comune di Sellia Marina, P.Illa n. 319, subalterno n. 25, Categoria A/3, classe 3 ed ha una rendita catastale di € 369,27.
- Titolo di proprietà del bene;** L'immobile in oggetto, appena sopra identificato, è di proprietà per la quota dell'intero, della signora [REDACTED], pervenutale in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Paola Gualtieri in data 17 luglio 2013, Repertorio n. 157118, a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED].



Errico Gaglianese

GEOMETRA

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

3. **Stato di possesso del bene;** Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso del sig. [REDACTED], fratello della debitrice esecutata, il quale occupa il bene in virtù della propria detenzione in regime di A.A.D.D.

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, 16 marzo 2023

