

GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



RELAZIONE TECNICA

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

OGGETTO : Procedura Esecutiva Immobiliare n° 116/2021 R.G. Espr. Tribunale di Catanzaro.

DEBITORE : [REDACTED]

CREDITORE : [REDACTED]

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 20 Febbraio 2022, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianesi, 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 03/03/2022, 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.

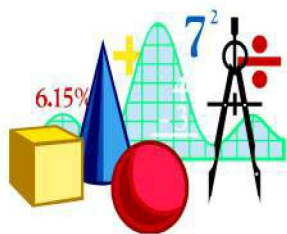
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 116/2021 tratta di un immobile sito nel quartiere Santa Maria, Viale Cassiodoro n. 149, del Comune di Catanzaro - Provincia CZ - in Zona identificata nel PRG come "Zona B1 - residenziale saturata" ed è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 74 del Comune di Catanzaro, Particella n° 149 Subalterno 16, per come identificato nella figura a seguire.

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 geomgaglianesi@libero.it errico.gaglianesi@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA

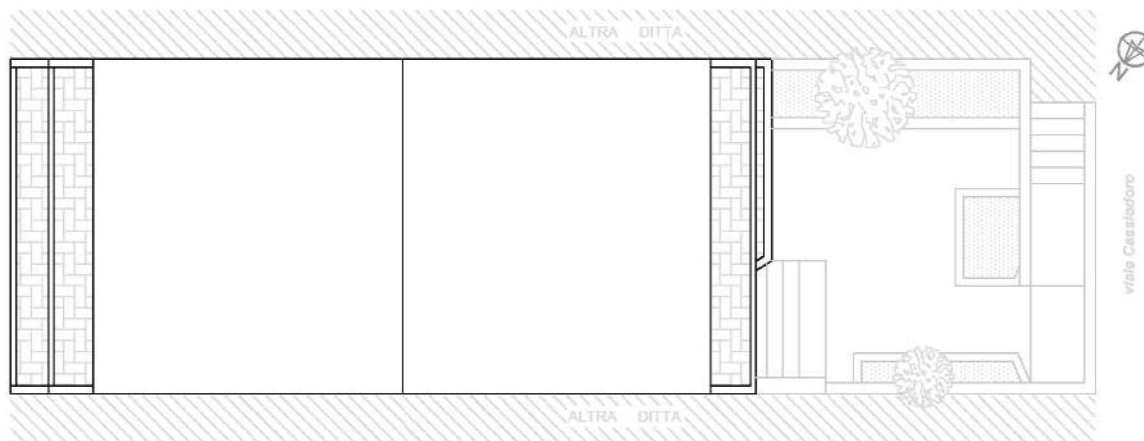
ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

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



Detto immobile è parte di un complesso unitario composto da villette a schiera a quattro livelli fuori terra, di cui il primo, parzialmente interrato, destinato ad uso garage, non è collegato agli altri livelli che sono ad uso residenziale. Le residenze sono accessibili da Sud-Ovest (*foto1*), attraverso un viale, lungo il quale sono poste le scale (*foto2*) che servono i vari cortili pertinenziali delle rispettive villette nonché quelle del complesso edilizio attiguo, la cui costruzione risale alla stessa epoca di quello di che trattasi. I locali nati come garage, e ad oggi riconoscibili parzialmente anche come locali ad uso commerciale, sono accessibili da Nord-Est (*foto3*) ad una quota di circa 3,60 metri sotto il livello residenziale che è rialzato di circa 2,50 m dal viale appena citato. Tali ville sono disposte l'una accanto all'altra, in pianta rettangolare, e pur avendo in comune qualche parte (*es. la porzione di marciapiede che permette l'accesso ai cortili di pertinenza degli edifici*), sono divise l'una dall'altra, tanto che ciascuna ha un proprio numero civico (*foto4*). 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 due prospetti ciechi, caratteristica tipica della tipologia edilizia a schiera, mentre i prospetti posti sui lati Sud-Ovest e Nord-Est 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 dagli aggetti dei balconi, posti sul piano rialzato e sul piano primo, realizzati con profondità diverse.

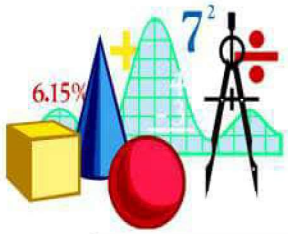


Pianta Copertura

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

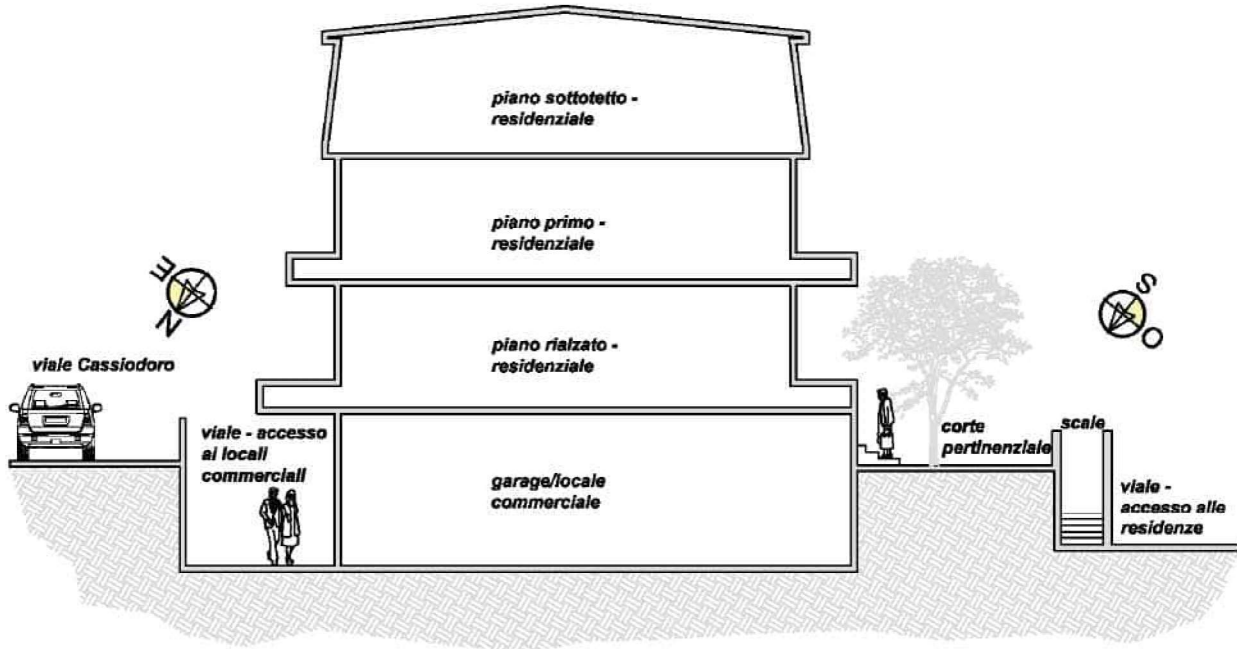


Foto 3 – Prospetto Nord - Est

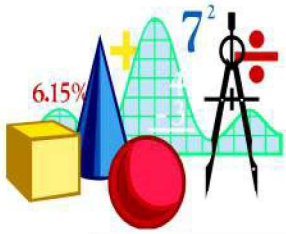


Foto 1 – Prospetto Sud - Ovest

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

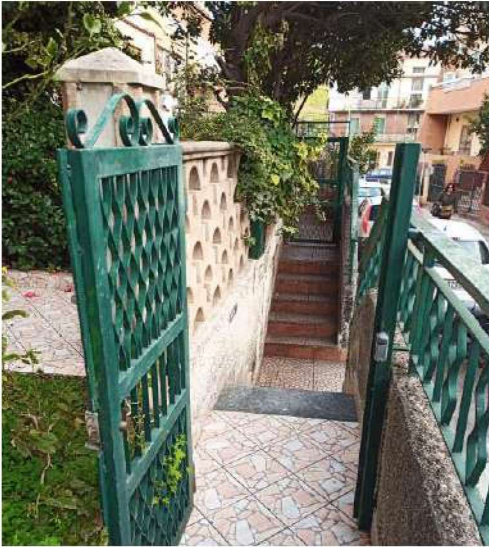
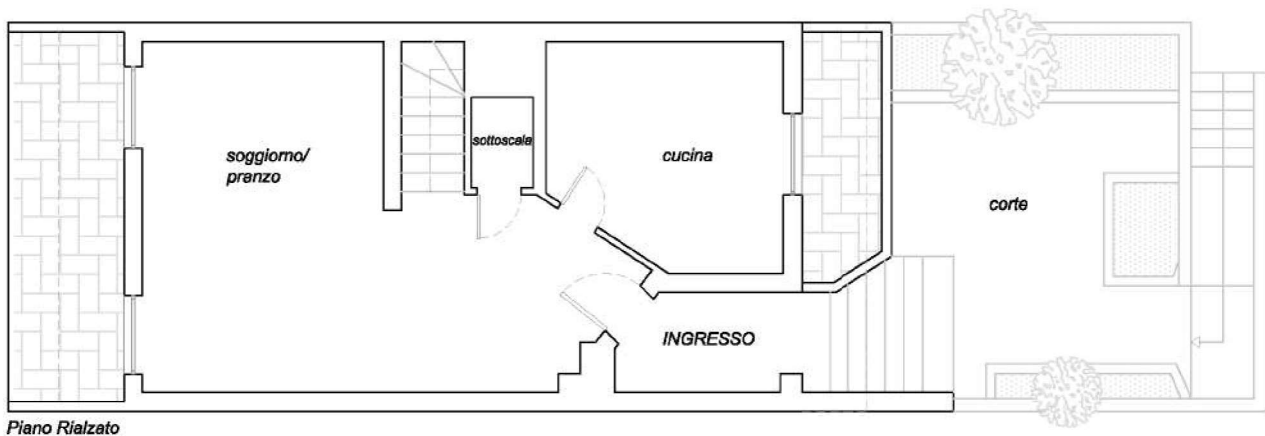


Foto 2



Foto 4

L'abitazione consta di una superficie catastale pari a 157,00 mq, incluse aree scoperte, ed è composta da sette vani oltre agli accessori. Posto su piano rialzato rispetto al cortile pertinenziale, si trova l'ingresso che si apre su un open space comprendente soggiorno e sala da pranzo; proseguendo verso l'interno, subito sulla destra rispetto all'ingresso si trovano due porte, una che permette l'accesso alla cucina e quella a seguire dà nel vano sotto scala adibito a cappottiera. Sia il soggiorno/pranzo che la cucina si affacciano su balconi, rispettivamente con vista su Viale Cassiodoro il primo e sulla corte la seconda. L'altezza netta del piano rialzato è pari a 2,80 metri. All'esterno, sul fronte principale, dal quale si accede all'immobile, per come detto in precedenza, vi è una corte pertinenziale pavimentata, resa accogliente dal verde presente sottoforma di aiuole e piante, arredata con un tavolino e delle sedie da esterno. Fulcro dell'abitazione sono le scale per via della loro posizione centrale; le stesse servono i vari livelli appena descritti. Sono corredate da ringhiera in legno eccetto per il piano rialzato dove si è preferito un parapetto i cui salti di quota sono marcati presentandosi sottoforma di mensole. Sulle pareti del vano scala, invece, dove non era possibile posare la ringhiera, sono stati installati dei corrimano.

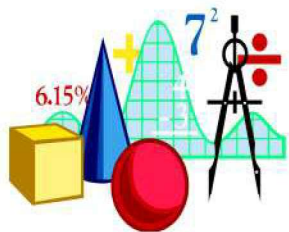


Piano Rialzato

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

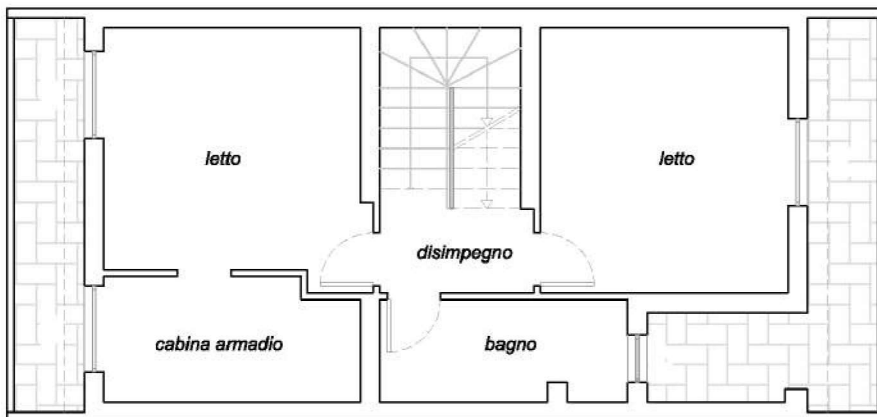




GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

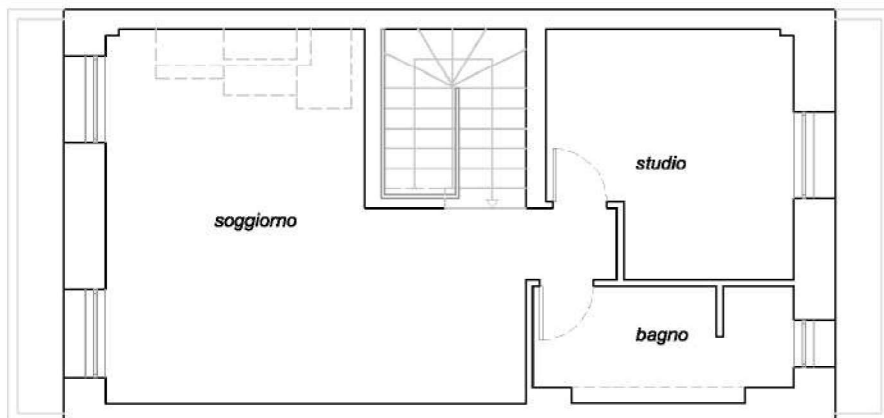
VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

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



Piano Primo

Il piano primo, la cui altezza netta è 2,80 metri, presenta un disimpegno dal quale si accede alle due camere da letto rispettivamente una sulla destra e una sulla sinistra del disimpegno, e sono entrambe servite da balconi di cui quello a destra ha forma ad "L"; di fronte al disimpegno si trova un bagno, attrezzato con sanitari classici e vasca da bagno, i cui rivestimenti ceramici giungo fino al soffitto.



Piano Sottotetto

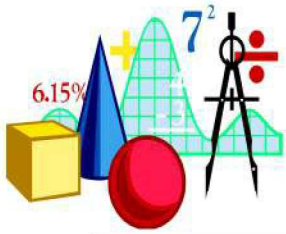
Il piano sottotetto, con altezza netta pari a 2,20 metri, si apre verso l'ambiente posto a Sud-Est dove è stato realizzato un camino a legna che caratterizza l'area, mentre a Nord-Ovest vi sono uno studio e un bagno anche questo accessorato con sanitari classici e piatto doccia, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche a tutt'altezza.

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, gli stessi risultano tutti funzionanti; di fatto, da quanto accertato durante il sopralluogo, tutte le utenze sono attive. La caldaia a gas, marca Ferroli, è installata all'esterno, sul piano primo in corrispondenza della finestra del bagno; non è coperta da alcun box metallico, in quanto è protetta dagli agenti atmosferici dall'intradosso della soletta del balcone del piano superiore (foto5). Il contatore dell'energia elettrica è riposto a destra dell'ingresso, in apposita cassetta metallica, totalmente incassata nella muratura (foto6). All'interno dell'appartamento, dietro la porta d'ingresso, si trova il quadro elettrico (foto7) composto da un interruttore differenziale puro (salvavita) e due interruttori magnetotermici (linea prese e linea luci). Il contatore del gas è installato all'esterno del piano rialzato, sul balcone del prospetto principale, raggiungibile dalla cucina (foto8).

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



Foto 5



Foto 6



Foto 7

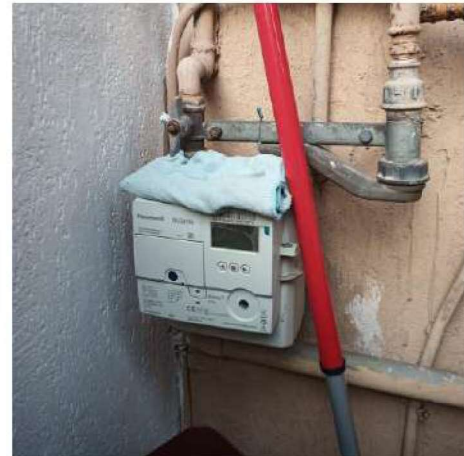


Foto 8

Il rilievo effettuato nel corso del sopralluogo del 03/03/2022 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 tutti i tre livelli dell'immobile.

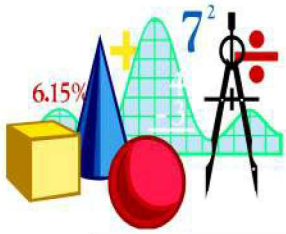
A seguire, vengono riportate le immagini con il confronto tra la planimetria catastale e la pianta dello stato di fatto, su cui sono evidenziate le difformità dei vari piani (Rialzato-1° e 2°).

Al piano rialzato sono state demolite le tramezzature che delimitavano il servizio igienico; di fatto allo stato attuale non vi è più il bagno e la sua superficie è stata annessa alla zona giorno formando l'open space per come descritto in precedenza; 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.

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





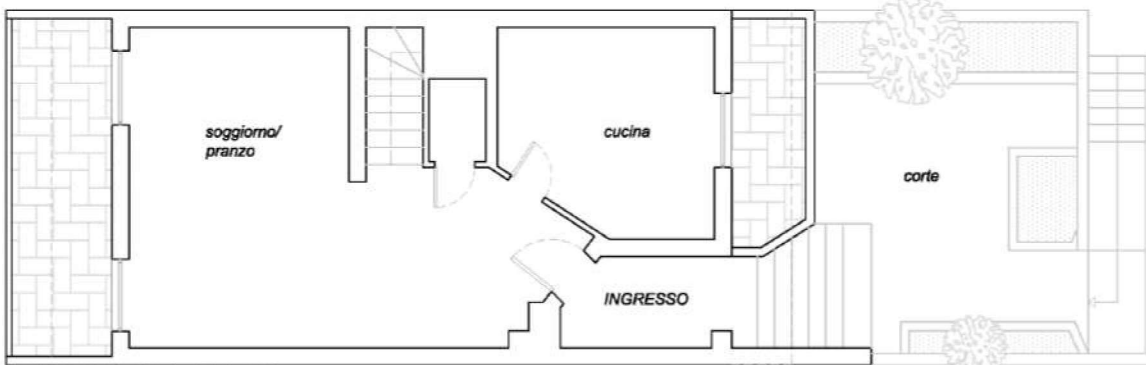
GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

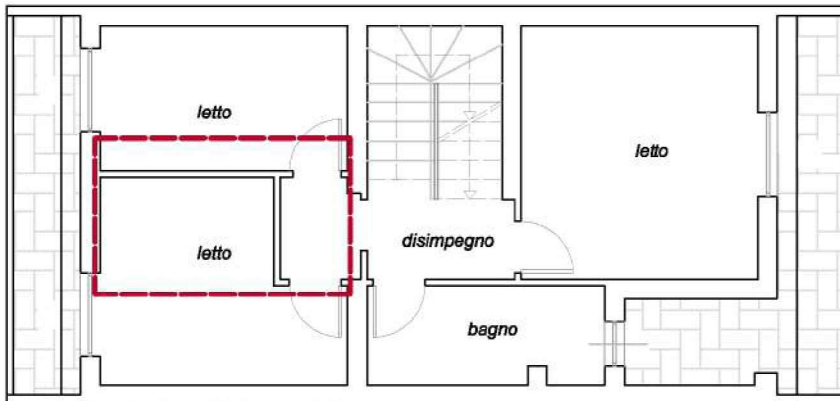
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



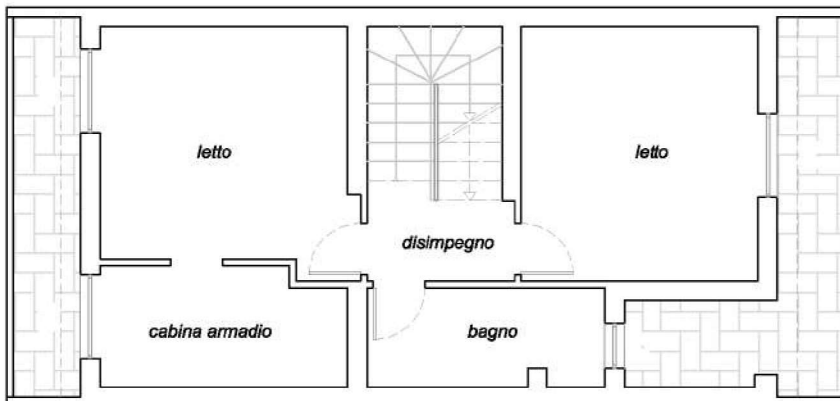
Planimetria Catastale - Piano Rialzato



Pianta Stato di Fatto - Piano Rialzato



Planimetria Catastale - Pianta Piano Primo



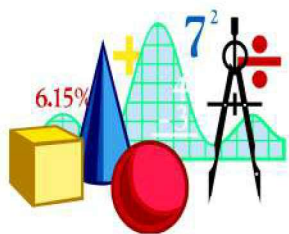
Pianta Stato di Fatto - Pianta Piano Primo

Il piano primo presenta difformità distributive concentrate sul lato Nord-Est; difatti, la planimetria catastale indica la previsione originaria di due camere da letto mentre ad oggi, la stessa superficie è stata unita in un unico ambiente, comunque adibito a camera da letto, comprensivo di cabina armadio. Per quanto concerne gli ambienti dello stesso piano, adibiti a camera da letto, sul fronte Sud-Est, e il bagno, 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

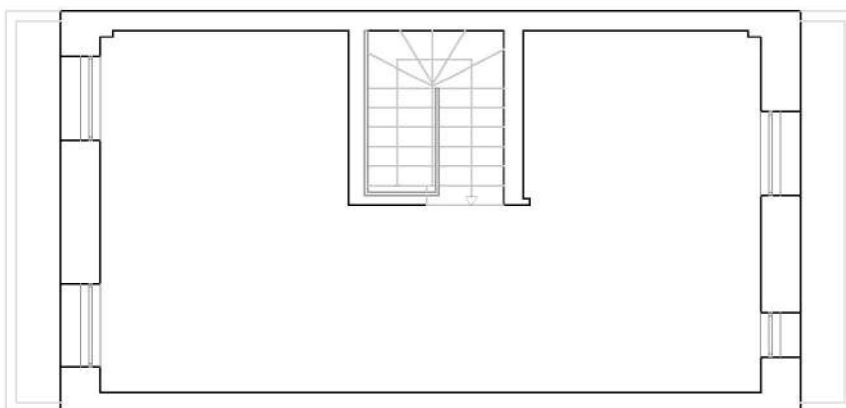




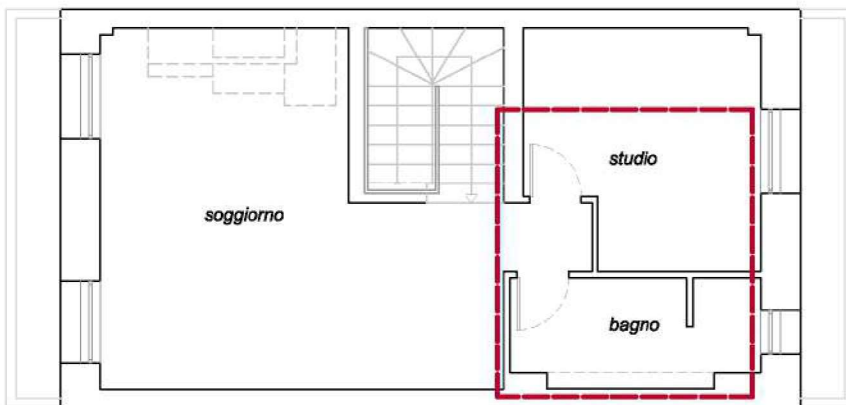
GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

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



Planimetria Catastale - Pianta Sottotetto



Pianta Stato di Fatto - Pianta Sottotetto

Il piano sottotetto non è conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale dacché su quest'ultima il piano in questione non prevedeva alcuna suddivisione ma un ambiente unico. Su detto ambiente, nonostante sia stato richiesto ed ottenuto il cambio di destinazione d'uso, da mansarda non abitabile a civile abitazione, non si è provveduto all'aggiornamento catastale.

Allo stato di fatto, sul fronte Sud-Est è stato realizzato uno locale adibito a studio ed un bagno, mentre a Nord-Est tutta la superficie è stata adibita a zona giorno, per come descritto in precedenza.

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

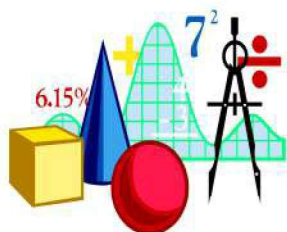
L'appartamento oggetto della presente relazione, come citato ad inizio del primo punto in trattazione, è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 74 del Comune di Catanzaro, Particella n. 311, subalterno n. 16, Categoria A/3 ed ha una rendita catastale di € 379,60. Attraverso la lettura della Visura Catastale Storica (*figura 1*), si evince che dal 30/08/1983 il Sig. [REDACTED] è unico proprietario del bene e che, nel corso degli anni, l'immobile ha subito alcune variazioni d'ufficio con l'inserimento dell'identificativo mappale, il classamento e la toponomastica. Di seguito si riporta la sequenza cronologica delle variazioni:

- In data 30/08/1983, in virtù dell'Atto Pubblico di compravendita n. 71753, trascritto con Rep. n. 3631 del 19/09/1983, la proprietà fu trasferita, per l'intera quota, al Sig. [REDACTED]
- variazione del 10/12/1988 in atti dal 03/10/1991, inserimento d'identificativo mappale e di classamento;
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/02/1983;
- variazione toponomastica del 22/10/2021 pratica n. CZ0070222 in atti dal 22/10/2021, variazione toponomastica d'ufficio.

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 fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, al Sig. [REDACTED] in virtù di atto Pubblico di compravendita Repertorio n. 71753 e trascritto con la Nota Repertorio n. 3631 del 19/09/1983 dal Notaio Giuseppe Aversa, a favore del Sig. [REDACTED]

Allo stato attuale, dal punto di vista urbanistico, in base al Piano Regolatore Vigente, l'immobile ricade in "Zona Territoriale Omogenea B1". Detta zona è considerata residenziale saturo all'interno della quale sono consentiti interventi minimi di nuova edificazione oltre ai canonici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/03/2022
Ora: 09:59:48
Numero Pratica: T78306/2022
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 379,60
Zona censuaria 3,
Categoria A/3^a, Classe 3, Consistenza 7 vani

VARIAZIONE del 10/12/1988 in atti dal 03/10/1991
INSERIMENTO D'IDENTIFICATIVO MAPPALE E
CLASSAMENTO (n. 609/1983)

> Dati di superficie

Totale: 157 m²
Totale escluse aree scoperte^{b)}: 145 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/02/1983, prot. n. 609

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> [REDACTED]
Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/08/1983 Pubblico ufficiale NOTAVERSA
G. Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 71753 - UR
Sede CATANZARO (CZ) Registrazione n. 3631
registrato in data 19/09/1983 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 152.3/1984 in atti dal 24/06/1994

Figura 1

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

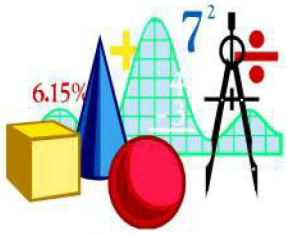
Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che esso coincida con l'abitazione principale del Sig. [REDACTED] debitore esecutato.

Lo stesso, oltre a essere stato presente durante le operazioni peritali, dichiara, in merito allo stato di occupazione dell'immobile, di essere in possesso del bene pignorato insieme alla coniuge Sig.ra [REDACTED] Quindi, l'abitazione oggetto della presente relazione, sita al Viale Cassiodoro

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



n.149, del Comune di Catanzaro (CZ), è in possesso del Sig. [REDACTED] come sopra identificato, il 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:

- Identificazione del bene;** L'immobile oggetto della presente relazione è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, al Foglio di Mappa n.74 del Comune di Catanzaro, Particella n. 311 sub 16, Categoria A/3, Classe 3, consta di 7 vani catastali, ed ha una rendita di € 379,60. Lo stesso è ubicato in "Zona Territoriale Omogenea B1" nel Comune di Catanzaro, nel quartiere Santa Maria, lungo il Viale Cassiodoro, al civico n. 149. Allo stato attuale, per come argomentato, emergono alcune differenze distributive interne evincibili dalla sovrapposizione dello stato legittimo dell'immobile e la situazione attuale rilevata in fase di sopralluogo.
- Titolo di proprietà del bene;** L'immobile in oggetto, appena sopra identificato, è di proprietà del Sig. [REDACTED] Allo stesso pervenne, a mezzo di Atto Pubblico di Compravendita Repertorio n. 71753 e trascritto con la nota repertorio n. 3631 del 19/09/1983 dal Notaio Giuseppe Aversa, a favore del Sig. [REDACTED]
- Stato di possesso del bene;** Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso del Sig. [REDACTED] come sopra identificato, il quale lo utilizza come dimora continuativa e risiede insieme alla coniuge Sig.ra [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, 18 Marzo 2022



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

