

*Errico Gaglianese***All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Catanzaro****OGGETTO:** Procedura Esecutiva Immobiliare n° 35/2024 R.G. Tribunale di Catanzaro.**DEBITORE:** [REDACTED]**CREDITORE:** MARTE SPV S.r.l.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA e SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 20 Marzo 2025, 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, nonché all'Albo dei periti del medesimo Tribunale, 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.

Dopo aver preso visione di quanto richiestomi e studiato i quesiti posti, ho contattato il Custode Giudiziario, congiuntamente alla quale ho esperito, in data 08/04/2025 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento.

Prima di effettuare l'accesso agli immobili, ho estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione catastale presente negli archivi informatici.

Pertanto, il giorno fissato per il sopralluogo, mi sono recato presso l'immobile di Soverato, luogo in cui è stato programmato l'appuntamento dal custode, per prendere visione, effettuare le dovute misurazioni ed in ultimo per predisporre una soddisfacente documentazione fotografica. L'identica operazione è stata ripetuta, in prosecuzione, nella stessa giornata, presso l'immobile di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio.

Infine, con riferimento al contenuto della nomina, ho redatto, la presente relazione tecnica, inerente i primi tre punti dell'elenco, riservandomi di ottemperare all'impegno al deposito definitivo, contenente la risposta agli altri quesiti posti, prima della prossima udienza, fissata per l'11/09/2025. Per chiarezza, suddivido la relazione 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. 35/2024 tratta di due unità immobiliari che, per chiarezza, a seguire saranno descritti in modo sintetico, così da identificarli nella presente relazione:

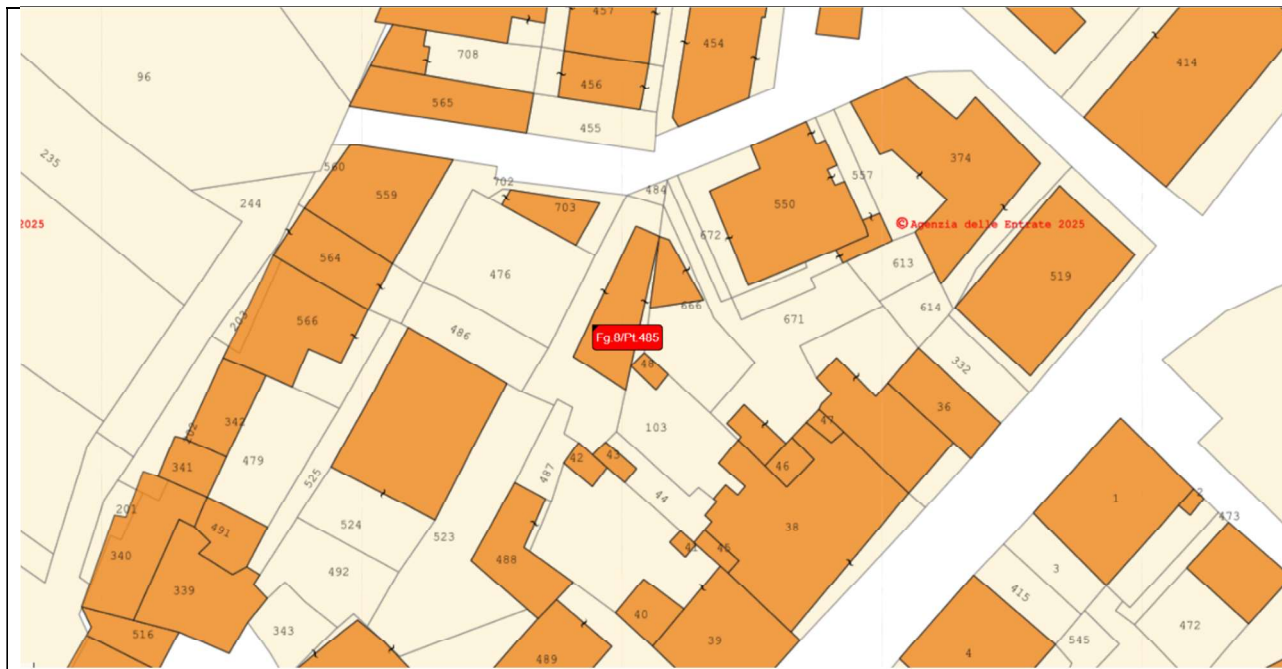
- **BENE 1** – Immobile sito nel Comune di Soverato, provincia di Catanzaro, in Via Aia n. 11, piano T, contraddistinto al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 8, p.lla 485, sub. 5 categoria A/3, classe 1, con relative aree scoperte; l'immobile è un'abitazione di piena proprietà dell'esecutato ma lo stesso non la utilizza come abitazione principale ed è di fatto in disuso.
- **BENE 2** – Immobile sito nel Comune di Sant' Andrea Apostolo dello Ionio, provincia di Catanzaro, contrada Fego snc, piano T, contraddistinto al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 22, p.lla 945, sub. 19 categoria A/4, classe 3, con relative aree scoperte; il bene è un'abitazione di piena proprietà dell'esecutato, ed è locata a terzi.



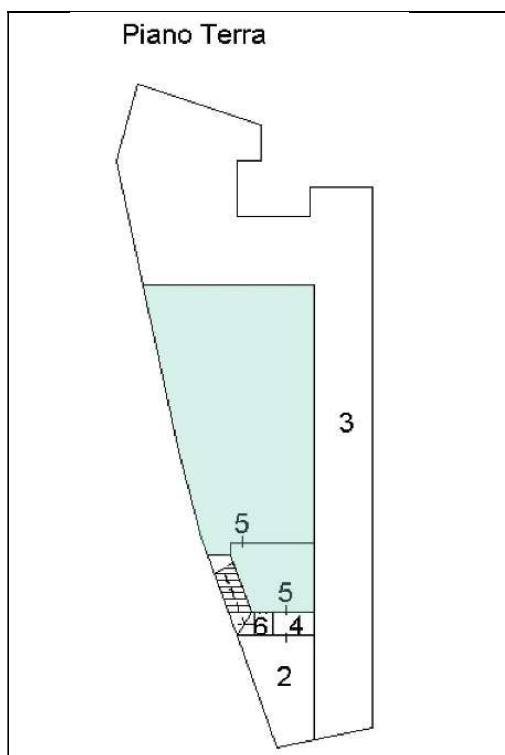
1.1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SITO A SOVERATO

Il bene 1 è localizzato nel comune di Soverato, città della provincia di Catanzaro, posta a Sud rispetto al capoluogo, dalla quale dista circa 30 Km. L'immobile è ubicato nella zona denominata "superiore" del comune, in bassa collina, poco distante e leggermente distaccata dalla zona marina.

Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 8 del Comune di Soverato (Cz), Particella n° 485, Subalterno 5. Nella figura sotto riportata, è identificato catastalmente l'immobile appena descritto.



La visura catastale storica di detto bene (*Allegato 1*), effettuata attraverso il portale telematico dell'AdE, riporta, quale intestatario dell'immobile il sig. [REDACTED] e avente diritto per l'intero della proprietà.



Il bene rilevato in fase di sopralluogo, è un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato isolato, che consta di tre livelli fuori terra e complessive due unità immobiliari, rispettivamente identificate come Subalterni 5 e 6. Nell'immagine accanto è riportato lo stralcio dell'elaborato planimetrico catastale del piano terra, dal quale si evince che oltre al bene in oggetto -Sub 5- sono presenti degli spazi esterni, ovvero il Subalterno 2, una piccola corte posta sul fronte principale e Subalterno 3, un marciapiede gradonato, che costeggia lateralmente il fabbricato e si apre su un ulteriore corte, a forma irregolare, posta sul retro dello stesso. Detti Subalterni sono spazi comuni ed indivisi alle due unità immobiliari sopra indicate e catastalmente sono "beni comuni non censibili". Il rilievo effettuato ha evidenziato che la corte a forma irregolare posta sul retro dell'immobile, è recintata e fisicamente annessa ad altra proprietà. L'intero immobile, confina su un lato con altra ditta, mentre sugli altri con gli spazi di pertinenza, di cui il fronte est, lato sul quale è stato realizzato il marciapiede, affaccia su una strada senza uscita che consente l'accesso ad altri immobili e sembrerebbe



Errico Gaglianese

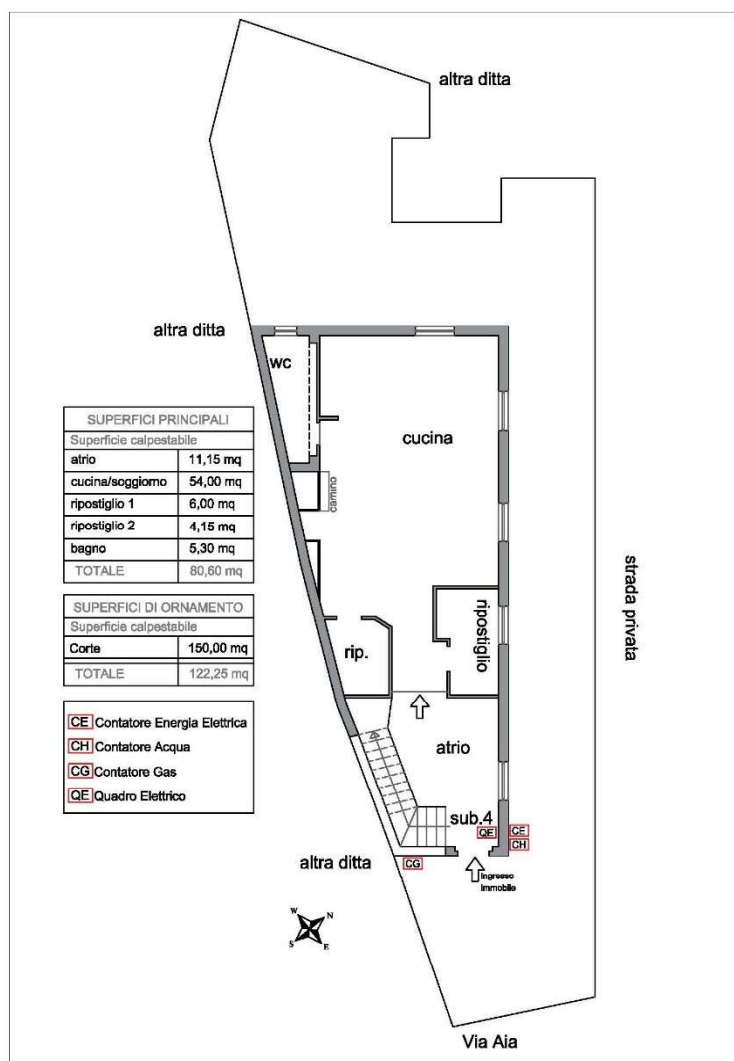
essere privata. Internamente, invece, l'immobile che ospita il bene in oggetto, è servito da un piccolo atrio, Subalterno 4, che a sua volta serve il corpo scala utilizzato per giungere ai livelli superiori, cioè i piani primo e secondo, che costituiscono il Subalterno 6, non oggetto di perizia. Dalla visione della planimetria si evince che il Subalterno 5, bene pignorato, è suddiviso in due comparti consecutivi separati da una parete con struttura lignea e pannelli in multistrato fenolico. Il primo di questi, è confinante con l'atrio di ingresso (Sub 4) e con le scale (Sub 6), ma non fisicamente diviso essi, tant'è che entrando nell'immobile, la percezione è quella che lo spazio comune sia tutt'uno fino alla divisione in legno appena citata. A seguire della documentazione fotografica a supporto della descrizione di cui sopra.



A livello planimetrico, l'immobile si presenta con una forma geometrica abbastanza regolare, nonostante il lato posto a sud si restringe creando quindi una forma di imbuto. La struttura è del tipo intelaiata, realizzata in cemento armato gettato in opera ed ha le tamponature in laterizi forati. È opportuno specificare che i lati Nord ed Ovest, sono parzialmente interrati rispetto al piano stradale e per questa motivazione, alcune finestre sono situate ad altezza superiore rispetto ai canonici 90 cm dal pavimento.

A lato è rappresentata la pianta dello stato di fatto del piano terra.

La distribuzione interna, allo stato di fatto non è provvista di zona notte. L'ingresso all'appartamento è al piano terra, posto sul prospetto principale, fronte est, ed apre sull'atrio comune di cui si è detto. Proseguendo si percorre la parte del Sub 5 non divisa dall'ingresso fino a giungere alla parete in legno, superata la porta, c'è un piccolo disimpegno alla cui destra e sinistra ci sono dei vani utilizzati come ripostiglio; seguendo l'ambiente si apre su un'ampia zona giorno utilizzata come cucina e soggiorno; in fondo a sinistra, c'è il



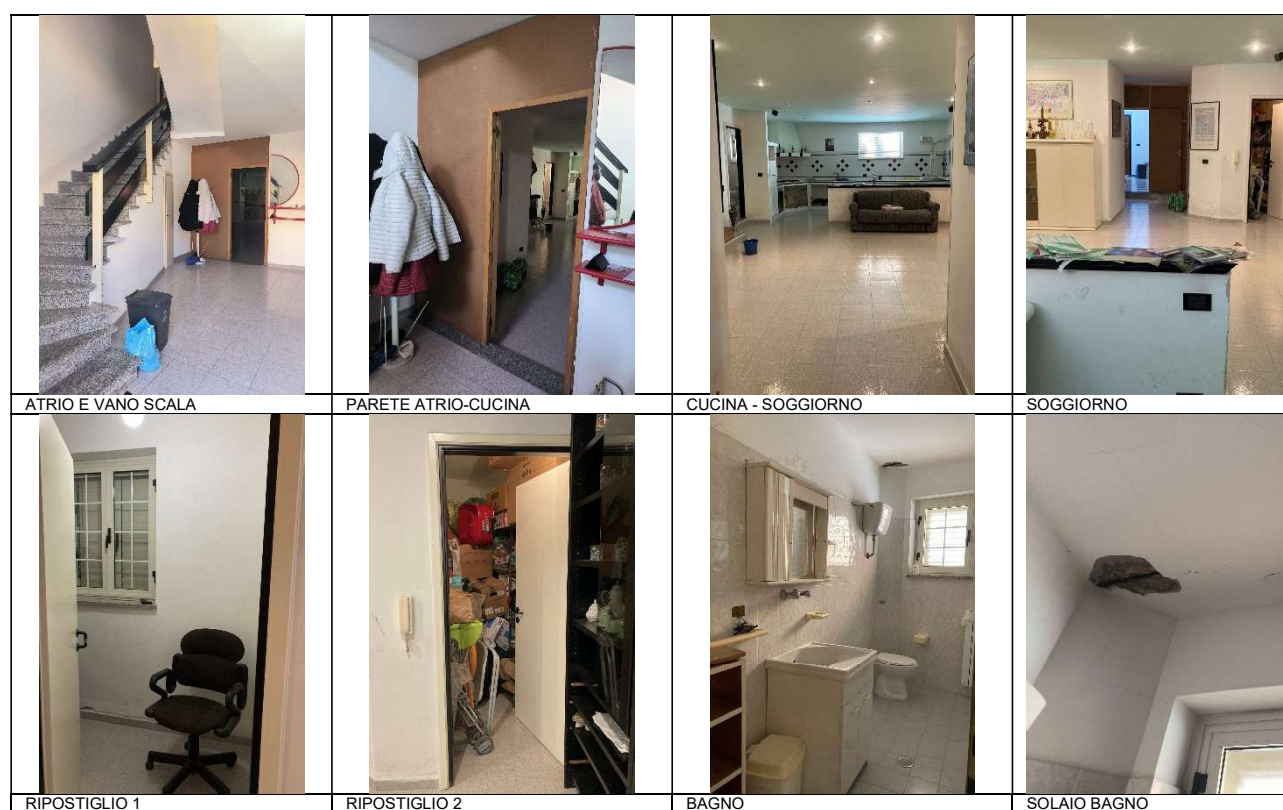
Errico Gaglianese

bagno, al quale si accede direttamente dalla cucina ed è rialzato di circa 10 cm rispetto agli altri ambienti.

Gli ambienti appena descritti sono in parte arredati con mobili del tutto ordinario e si avvicinano ad uno stile classico; i mobili della cucina sono stati realizzati in muratura; anche le finiture, quali pavimentazione e rivestimenti sono ordinari; la tinteggiatura è basica e in tutti gli ambienti è di colore bianco. Tutti i locali si caratterizzano da uno stato manutentivo mediocre per via delle infiltrazioni di acqua che hanno provocato la presenza di muffe che a loro volta restituiscono un'ambiente poco salubre; inoltre nel bagno si ravvisano delle importanti lesioni a soffitto e una porzione ha subito il distacco del materiale che è ceduto e di conseguenza caduto, facendo affiorare le barre di armatura del solaio.

Ad oggi il bene non è abitabile in quanto oltre alla necessità di ristrutturazione per garantire la salubrità degli ambienti, si denota la necessità di creare un vano adibito a stanza da letto che rispetti le superfici minime standard stabilite dalla legge.

Si rimanda alla documentazione fotografica a seguire, a supporto di quanto fin qui relazionato.

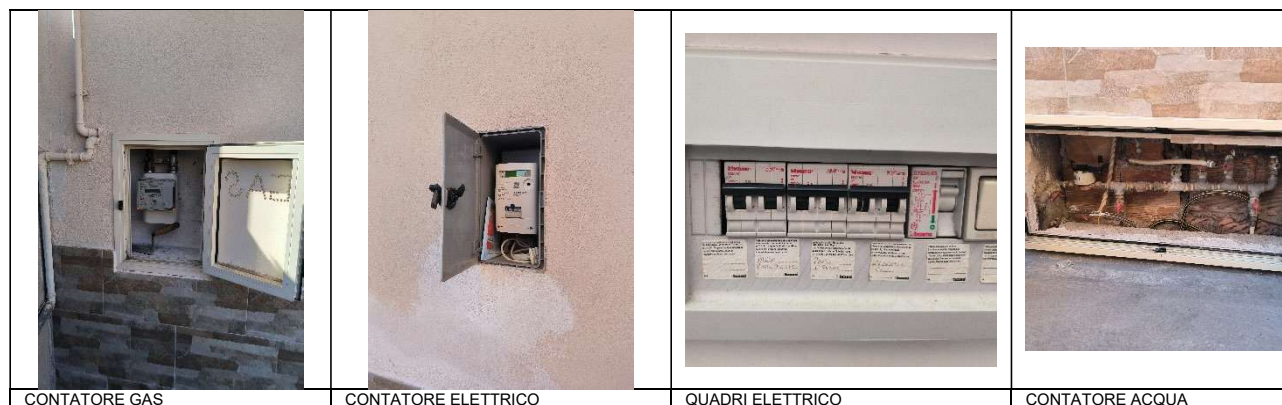


L'immobile oggetto di perizia, è dotato di tutti gli impianti tradizionali di una comune civile abitazione. Ritengo opportuno specificare che gli impianti del bene oggetto di descrizione, non sono autonomi bensì l'installazione è stata pensata per servire tutti e tre livelli di cui si compone l'intero fabbricato.

Il contatore del Gas/Metano, è installato in una nicchia, chiusa con uno sportellino in alluminio, sul prospetto principale, accanto alla porta di ingresso; il calore è irradiato nei vari ambienti attraverso i termosifoni. Il contatore dell'energia elettrica si trova in un apposito box in materiale plastico installato in una nicchia ricavata nel muro perimetrale, sulla fascia che dà sulla strada pubblica, ed è ispezionabile dall'esterno. Il quadro elettrico generale è posizionato nel vano d'ingresso, subito dietro il portoncino. Il contatore dell'acqua è posto in una nicchia realizzata sullo stesso prospetto sul quale c'è quello elettrico. Nello scannafosso realizzato sul retro del fabbricato, è stato installato un serbatoio, corredato di autoclave, per garantire la riserva idrica.



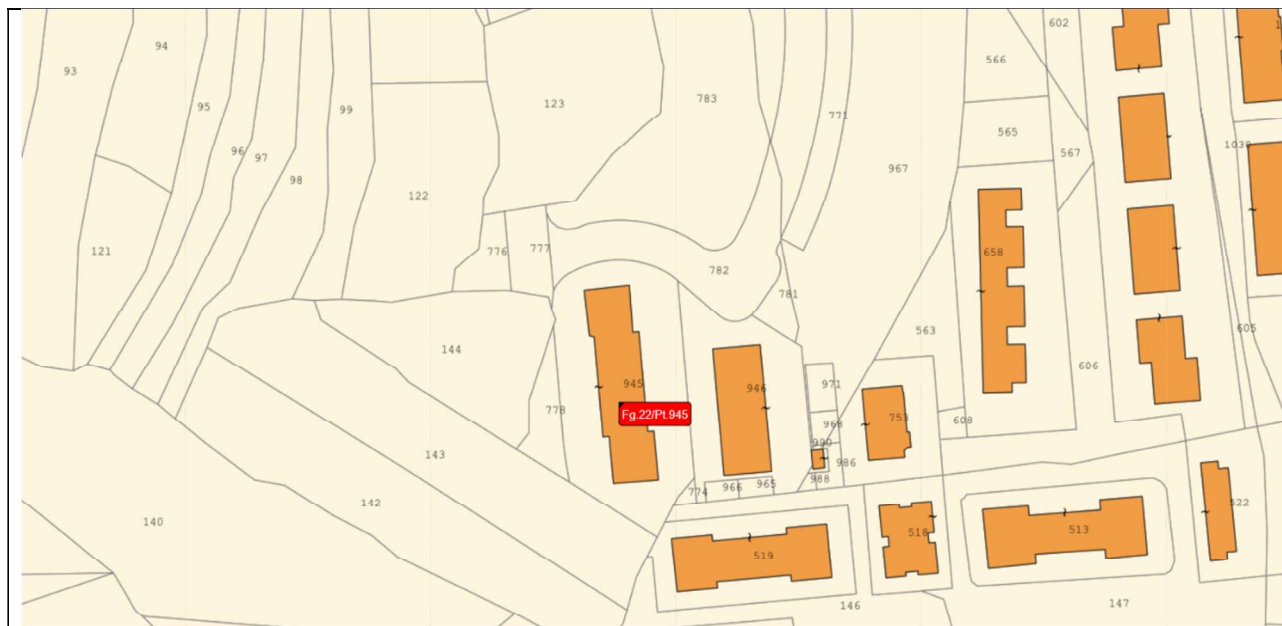
A seguire riporto la documentazione fotografica a corredo della descrizione e si rimanda alla pianta dello stato di fatto di cui alle pagine precedenti su cui sono indicate le posizioni dei vari componenti impiantistici.



1.2. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SITO A SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO

Il bene 2 è localizzato nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, città della provincia di Catanzaro, posta nella parte meridionale della stessa città, dalla quale dista circa 50 Km. L'immobile è stato realizzato nella zona marina del comune, a qualche centinaio di metri dal mare.

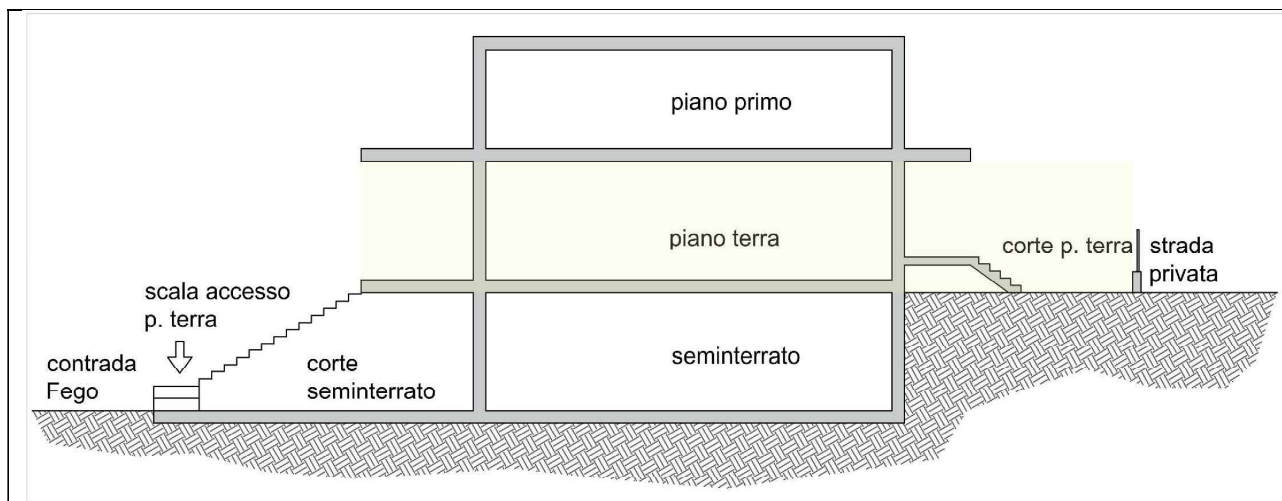
Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 22 del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz), Particella n° 945, Subalterno 19. Nella figura sotto riportata, è identificato catastalmente l'immobile appena descritto.



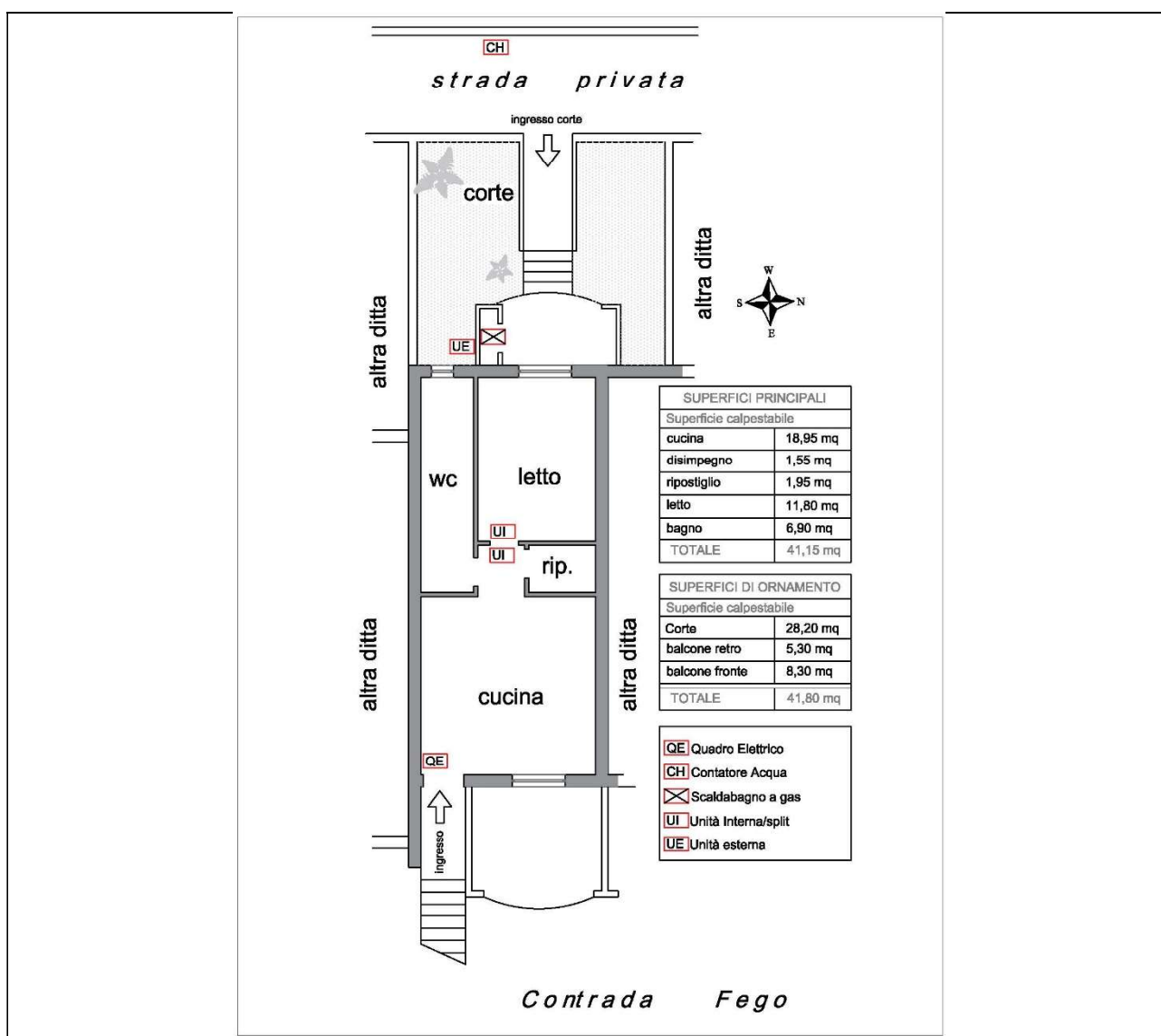
La visura catastale storica di detto bene (*Allegato II*), effettuata attraverso il portale telematico dell'AdE, riporta, quale intestatario dell'immobile il sig. [REDACTED] avente diritto per l'intero della proprietà.

Il bene rilevato in fase di sopralluogo, è un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un complesso edilizio a schiera, che consta di due livelli fuori terra e un seminterrato. A seguire è riportato una sezione schematica sulla quale è stata evidenziata la posizione del bene oggetto di pignoramento.



Errico Gaglianese

Come evincibile dall'immagine di cui sopra, il bene è accessibile sia dalla strada principale, contrada Fego, utilizzando una scala che porta al piano, sia dalla parte posteriore, utilizzando l'ingresso che dà sulla corte, di pertinenza del bene in oggetto. Nello schema sopra, è ben visibile il salto di quota tra i due accessi.



Errico Gaglianese

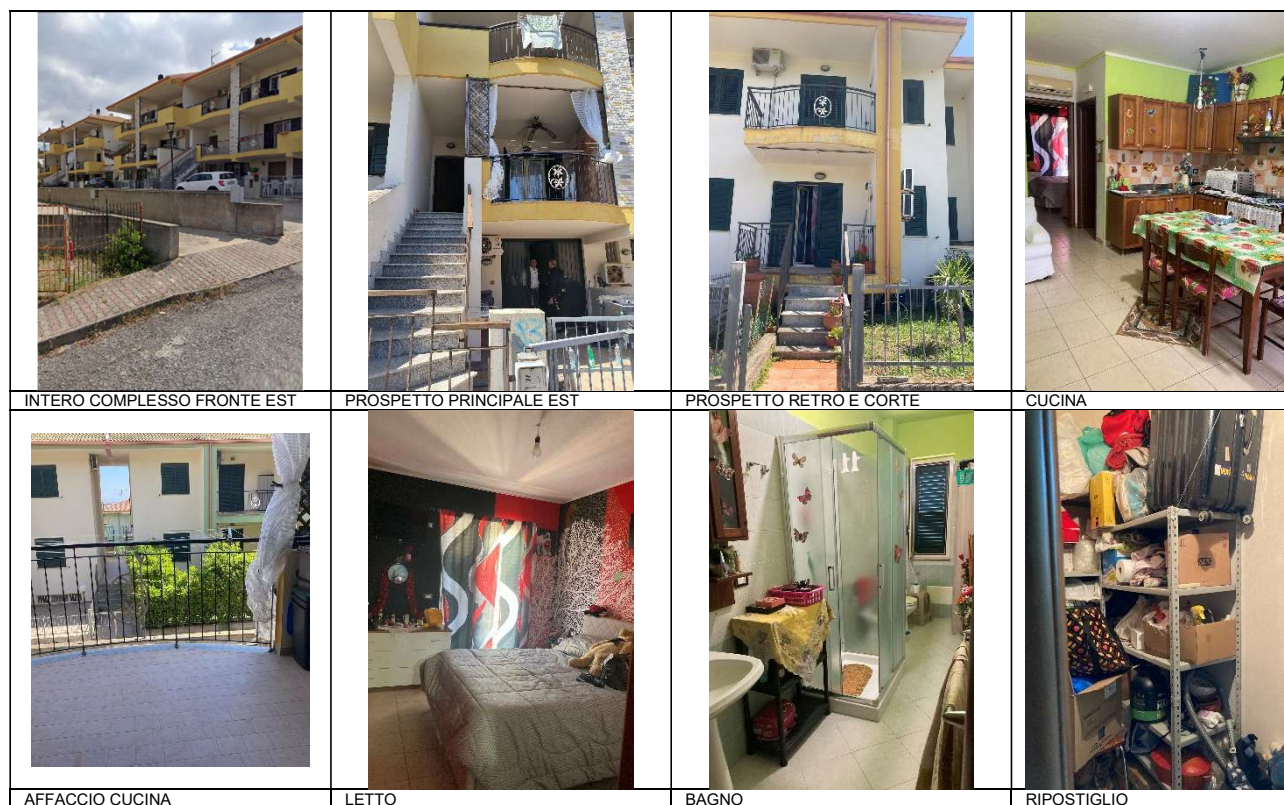
L'immagine sopra, rappresenta la pianta dello stato di fatto. A livello planimetrico, l'immobile si presenta con una forma geometrica regolare, con struttura del tipo intelaiata, realizzata in cemento armato gettato in opera e con tamponature in laterizi forati.

La distribuzione interna è facilmente identificabile in zona giorno, posta a est, e zona notte posta ad ovest. L'accesso è diretto sulla cucina; da questa, proseguendo verso ovest, un piccolo disimpegno serve, frontalmente, la stanza da letto, a nord un ripostiglio e a sud l'unico bagno. Il bene presenta solo due affacci, ad est e ad ovest, in quanto sugli altri due lati confina con altre proprietà che sono addossate in quanto facenti parte della stessa struttura a schiera, dello stesso complesso edilizio. Ciò specificato, la cucina affaccia su un balcone considerabile anche terrazzino, per via delle dimensioni, mentre da lato opposto, fronte ovest, la stanza da letto, affaccia anche su un balconcino che con delle scalette collega alla corte pertinenziale; quest'ultima è perlopiù lasciata a verde, resta pavimentata solo lungo il percorso che va dal cancello pedonale, posto perimetralmente al confine della corte, e alla scaletta.

L'immobile appena descritto è arredato con mobilio ordinario dallo stile classico, seguono la stessa scia sia la pavimentazione che i rivestimenti; la pavimentazione della cucina si caratterizza da un riquadro che richiama la tipologia di posa a mosaico, realizzato centralmente rispetto all'intera stanza. La tinteggiatura non è stata realizzata con lavorazioni particolari ma è resa tale dalla scelta delle tonalità decisamente vivaci e non prettamente di scelta comune per ambienti residenziali.

Esternamente, come già anticipato, sono visibili i soli due prospetti est ed ovest, sugli stessi si crea un gioco di volumi, dato dall'aggetto dei balconi, che caratterizzano architettonicamente i prospetti. La finitura esterna dei prospetti non presenta particolari a rilievo, infatti gli stessi sono stati semplicemente tinteggiati di bianco, differendo dai frontalini dei balconi tinteggiati di una tonalità ocra; sul prospetto principale, est, è stato posato un rivestimento finta pietra sulla fascia che separa i vari immobili accostati. Gli infissi sono in pvc tinta bianca; esternamente, la protezione è garantita da persiane sempre in pvc le cui alette sono orientabili di colore verde scuro.

A seguire della documentazione fotografica a supporto della descrizione di cui sopra.



Errico Gaglianese

L'immobile oggetto di perizia, è dotato di impianti tradizionali. Il contatore dell'energia elettrica si trova in un apposito box in materiale plastico installato in una nicchia ricavata nel muro perimetrale, sulla fascia che dà sulla strada pubblica, e circonda l'intero complesso residenziale, ed è ispezionabile dall'esterno. Il quadro elettrico generale è posizionato nella cucina, subito dietro il portoncino di ingresso. Il contatore dell'acqua è posto in una nicchia realizzata su un muro di rimpetto rispetto a quello della corte, sul retro dell'immobile. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia alimentata a gas, nello specifico da una bombola, posti entrambi in un vano posto all'esterno, sul balcone posteriore, e chiuso con sportelli in alluminio. Il raffrescamento e il riscaldamento sono invece assicurati da due pompe di calore le cui unità esterne sono poste sul prospetto ovest, nel retro, mentre le unità interne, split, sono state installate rispettivamente una nel disimpegno e l'altra nella stanza da letto. Per garantire la riserva idrica è stato installato un serbatoio di acqua, di design, con relativa autoclave posta sotto il balcone della camera da letto, direttamente sul terreno vegetale.

A seguire riporto la documentazione fotografica a corredo della descrizione e si rimanda alla pianta dello stato di fatto di cui alle pagine precedenti su cui sono indicate le posizioni dei vari componenti impiantistici.



2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

Come specificato al punto 1 della presente relazione, la procedura esecutiva 35/2025 sottopone a pignoramento due unità immobiliari.

- **BENE 1** – è riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 8, particella 485, subalterno 5 categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani ed ha una rendita catastale di € 232,41.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il [REDACTED] - [REDACTED] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 10/08/1994 Pubblico Ufficiale Notaio Naso sede Soverato (CZ) Repertorio n. 43937 – Compravendita Voltura n. 10361.1/1994 in atti dal 08/03/1997.



Errico Gaglianese

- **BENE 2** – è riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 22, particella 945, subalterno 19 categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani ed ha una rendita catastale di € 135,57.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il [REDACTED] [REDACTED] (CP- [REDACTED]) unico proprietario del bene in virtù di Atto del 15/01/2009 Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio sede Soverato (CZ) Repertorio n. 70915 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 491.1/2009 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 16/01/2009.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso ai due immobili oggetto di perizia, si può affermare con certezza quanto segue:

BENE 1 - il bene non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato che pur avendone la piena proprietà non era presente durante le operazioni peritali e, come affermato dalla figlia dello stesso che ha sovrinteso le operazioni peritali, non è in possesso del bene in quanto non la utilizza come dimora, non essendo la sua abituale residenza. La residenza difatti è all'interno dello stesso Comune ma in altro indirizzo, come evincibile dall'All.1 al Verbale di sopralluogo prodotto dal Custode Giudiziario. Come evidenziato ai punti precedenti, il "bene 1" è posto al piano terra di un'immobile costituito da tre livelli e due distinte proprietà, l'atrio comune di ingresso (*Sub 4*), non è materialmente diviso dall'ingresso del bene pignorato (*Sub 5*) e dal vano scala (*parte integrante del Sub 6*); ragion per cui detto spazio è attualmente utilizzato dalla proprietaria dei livelli superiori, ex coniuge dell'esecutato, anche lei presente in fase di accesso.

Da quanto accertato in fase di sopralluogo, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono attive, nonostante si evince con certezza che gli spazi non sono adibiti ad un uso continuativo, in quanto, come già specificato, gli impianti sono stati concepiti a servizio dell'intero immobile, originariamente pensato come abitazione unica, e quindi non divisi per livello.

BENE 2 - trattasi di abitazione di piena proprietà dell'esecutato, la quale non corrisponde alla sua abitazione principale che, come detto, è in altro Comune. Il bene non è in possesso dell'esecutato in quanto occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione orale. Detta indicazione è stata assunta in sede di sopralluogo e risulta esplicita dettagliatamente alle pagine "2 e 3" del verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario in data 08/04/2025. Dalla lettura dello stesso si evince che l'occupante, sig.ra Rusinova Kamely Ilieva, è in possesso del bene dal 03/02/2025 e che il contratto di locazione, il cui canone è stabilito in € 150,00 (*Euro centocinquanta/00*) mensili, non è stato registrato ma stipulato oralmente.

4. CONCLUSIONI:

1. **Identificazione del bene:** la procedura esecutiva n. 35/2024 tratta di due unità immobiliari. I beni a seguire nominati 1 e 2, sono localizzati nei Comuni rispettivamente di Soverato e di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio.
 - **BENE 1** - Immobile sito nel Comune di Soverato, via Aia n. 11, piano T, contraddistinto al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 8, p.lla 485, sub. 5 categoria A/3, classe 1; questo bene non è l'abitazione principale dell'esecutato nonostante ne possiede la piena proprietà.
 - **BENE 2** - Immobile sito nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, contrada Fego snc, piano T, contraddistinto al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 22, p.lla 945, sub. 12 categoria A/4, classe 3; questo bene non è l'abitazione principale dell'esecutato nonostante ne possiede la piena proprietà.



Errico Gaglianese

2. **Titolo di proprietà del bene:** attraverso le rispettive Visure Catastali si evince che:

- **BENE 1** - l'immobile in oggetto è pervenuto, per la quota intera, al [REDACTED] in virtù di Atto del 10/08/1994 Pubblico ufficiale notaio Naso Sede Soverato (CZ) Repertorio n. 43937 – Compravendita Voltura n. 10361.1/1994 in atti dal 08/03/1997.
- **BENE 2** - l'immobile in oggetto è pervenuto, per la quota intera, al [REDACTED] in virtù di Atto del 15/01/2009 Pubblico ufficiale Andreacchio Antonio Sede Soverato (CZ) Repertorio n. 70915 – Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 491.1/2009 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 16/01/2009.

3. **Stato di possesso del bene:** Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso ai due immobili oggetto di perizia, si può affermare con certezza quanto segue:

- **BENE 1** – non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato che, pur essendo pieno proprietario, non è in possesso del bene che risulta sgombero da persone;
- **BENE 2** – non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato che, pur essendo pieno proprietario, non è in possesso del bene in quanto occupato da terzi, al momento in virtù di un contratto orale.

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, alla prima parte dell'incarico conferito.

Catanzaro, 12 Maggio 2025

