

TRIBUNALE DI CATANZARO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL G.E. Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Processo Esecutivo Immobiliare N° 129/2024

procedura esecutiva immobiliare promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE: CREDITO EMILIANO S.P.A. ABBREVIABILE IN CREDEMBANCA E IN CREDEM

DEBITORE: [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dr Mario Salvatore Ciccarello

CONSULENTE TECNICO d'UFFICIO: Geom. Luciano Celia

* * * * *

Io sottoscritto Geom. CELIA Luciano, nato a Catanzaro il 03.02.1958, con studio in Catanzaro alla Via Montecorvino, n. 2, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n° 2499, P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 1007, nominato C.T.U. nel Processo Esecutivo Immobiliare n. 129/2024 promosso da:

CREDITO EMILIANO S.P.A. ABBREVIABILE IN CREDEMBANCA E IN CREDEM;
contro:

dall'III.mo G.E. Dott.ssa Chiara Di Credico giusto provvedimento del 07.03.2025 e accettazione incarico del 10.03.2025.

In data odierna, ai sensi dell'art. 195 del c.p.c., deposita la propria*

Relazione

Esponendo i fatti e le argomentazioni che seguono.

1.1. PREMESSA

Con provvedimento del 07.03.2025 il sig. G.E. dott.ssa Chiara Di Credico del Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nominava il sottoscritto C.T.U. nel Processo Esecutivo Immobiliare n. 129/2024 promosso da:

CREDITO EMILIANO S.P.A. ABBREVIABILE IN CREDEMBANCA E IN CREDEM;
contro:

SOPRALLUOGO DEL 19.03.2025 (vedi allegato 01)

Successivamente all'accettazione della nomina del 10 marzo 2025 e previa CONVOCAZIONE all'esecutato [REDACTED] in data 19 Marzo alle 16,00 accompagnato dal custode giudiziario -

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

Dr Mario Salvatore Ciccarello - mi sono portato presso l'immobile oggetto di processo esecutivo immobiliare posto alla Via F. Magellano n. 5 del quartiere Lido del Comune di Catanzaro.

Dopo aver atteso 30 minuti e accertata l'assenza del debitore lo scrivente provvedeva a realizzare documento fotografico che attesta lo stato dei luoghi dell'esterno (corte) dell'immobile esegutato.

SOPRALLUOGO DEL 02.04.2025 CON ACCESSO FORZOSO (vedi allegato 02)

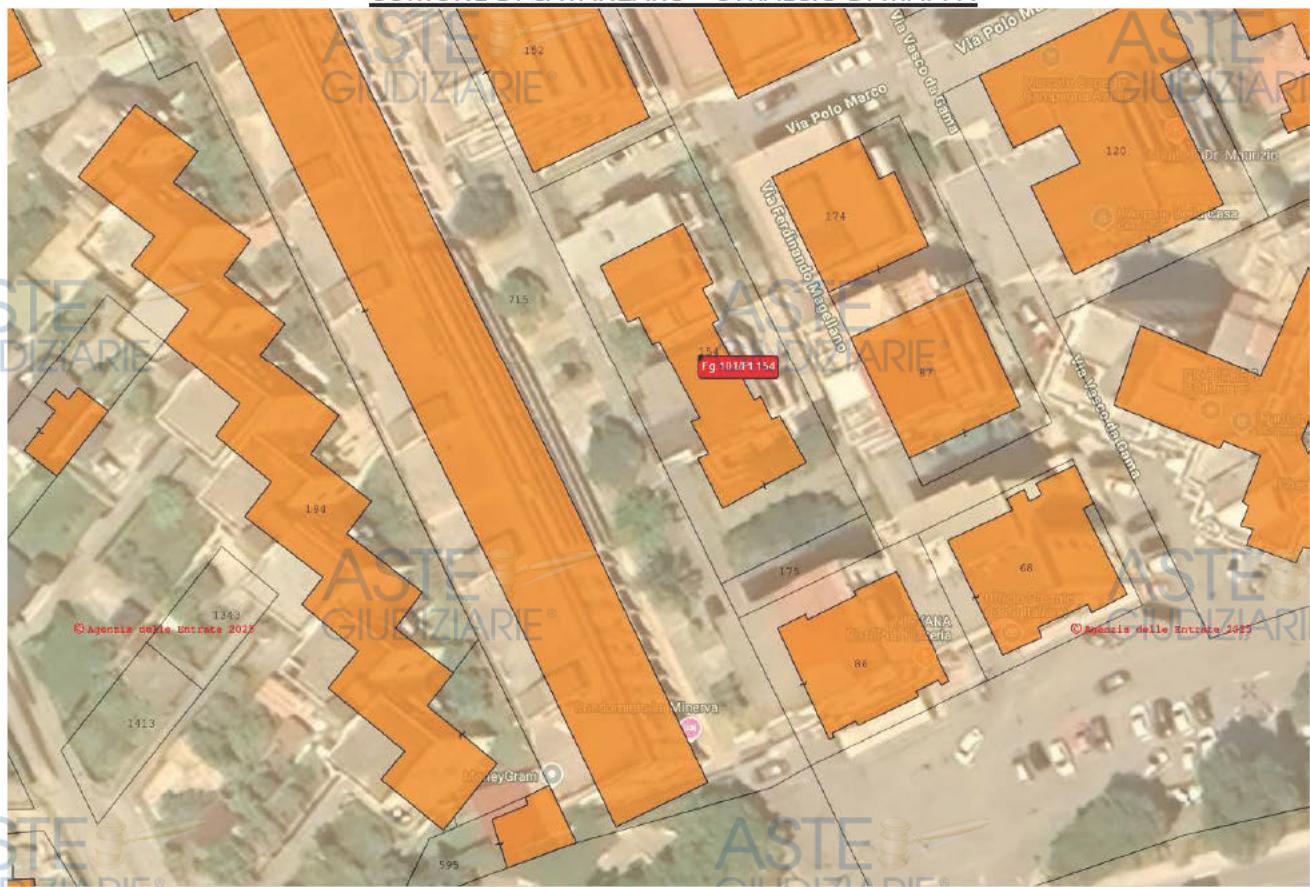
In data 02 Aprile 2025 alle ore 9,00:

- Previa autorizzazione da parte del G.E. dott.ssa Di Credico;
- Previa autorizzazione telefonica/formale ricevuta dal Comando della Stazione dei Carabinieri di Catanzaro Lido (CZ), nella persona del [REDACTED] quale ausilio del ricorso alla Forza Pubblica per l'accesso forzoso nel compendio pignorato;
- La prestazione lavorativa del Fabbro Sig. [REDACTED] e [REDACTED];

si è proceduto allo svolgimento di tutte le operazioni necessarie per la forzatura in primis del cancello esterno in ferro e in secundis del portoncino in legno dell'immobile oggetto di processo esecutivo posto alla Via F. Magellano n. 5 del Comune di Catanzaro.

Alle ore 10,00 circa, forzata la serratura del portoncino d'ingresso dell'immobile, si è proceduto alla verifica dello stato dell'appartamento dell'esegutato [REDACTED]

COMUNE DI CATANZARO – STRALCIO DI MAPPA



2.2. INDAGINI e SOPRALLUOGO DEL 02.04.2025

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

2.2.1. INDAGINI

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Chiara Di Credico e successiva accettazione del 10 Marzo 2025, lo scrivente, preliminarmente al sopralluogo di verifica dello stato dell'immobile, realizzava tutte le verifiche tecniche presso:

- I'Agenzia delle Entrate Catasto:

- Visura storica immobile foglio n. 101 part. 154 sub. 7 - Scala B Interno 1 Piano T;
- Planimetria catastale foglio n. 101 part. 154 sub. 7;
- Stralcio di mappa/ortofoto foglio n. 101 Comune di Catanzaro;

- Comune di Catanzaro:

- Certificato Storico di Residenza dell'esecutato sig. [REDACTED];
- Stralcio PRG comune di Catanzaro;

Atti di Provenienza:

1. Notaio Paola Gualtieri: Atto del 05/03/2003 Pubblico ufficiale PAOLA GUALTIERI Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 130546 – Raccolta n. 32950 - CONTRATTO DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA – tra la parte mutuante BANCA INTESA S.P.A. a favore dei sigg. [REDACTED] (vedi allegato sub. 09);
2. Notaio Rocco Guglielmo: Atto del 19/06/2008 Repertorio n. 137261 – Raccolta n. 23404 – COMPRAVENDITA (con accolto dell'importo residuo di mutuo da corrispondere alla BANCA INTESA S.p.a.) Nota presentata con Modello Unico n. 7314.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/07/2008 – tra i sigg. [REDACTED] e l'esecutato sig. [REDACTED] (vedi allegato sub. 10).

2.2.2. SOPRALLUOGO CON ACCESSO FORZOSO del 02 Aprile 2025 (vedi allegato n. 02)

Per come concordato con il Custode Dr Mario Salvatore Ciccarello in data 02 Aprile dell'anno 2025 alle ore 9,00 lo scrivente si portava sul luogo oggetto di consulenza tecnica sito alla Via F. Magellano, n. 5 del Comune di Catanzaro (CZ) e più precisamente presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Quindi alle ore 9,05 alla presenza dei sigg.:

DEBITORE: NESSUNO E' COMPARSO

CUSTODE: Dr Mario Salvatore Ciccarello;

FORZA DELL'ORDINE: autorizzazione telefonica ricevuta dal Comando della Stazione dei Carabinieri di Catanzaro Lido (CZ), nella persona del [REDACTED]

FABBRO: [REDACTED]

Si è seguitato a effettuare l'accesso forzoso dell'immobile e la successiva verifica dello stato dei luoghi redigendo planimetria dell'immobile nonché documento fotografico attestante lo stato dei luoghi.

Si tiene a precisare che alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 129/2024, per come accertato e riportato nel verbale di Sopralluogo e di Accesso, si è presentato:

- corte/giardino: stato di completo abbandono;
- appartamento: sporco ma in ottime state di conservazione.

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

Inoltre si è accertato che l'unità immobiliare:

- non presenta nessuna infiltrazione sia nelle mura perimetrali che per i solai;
- pavimentazione in ceramica;
- porte in legno tamburato;
- infissi completi di persiane in legno;
- un bagno completo di pezzi igienici e box doccia;
- scaldino per acqua calda "NON VERIFICATO SE FUNZIONATE";
- impianti idrico "NON VERIFICATO SE FUNZIONATE";
- impianto elettrico FUNZIONANTE;
- impianto di riscaldamento "NON VERIFICATO SE FUNZIONATE";
- impianto a gas SONO PRESENTI NELLA CORTE(GIARDINO) N. 02 BOMBOLE GAS LIQUIDO SENZA PROTEZIONE E SOGGETTI AGLI EVENTI ATMOSFERICI E AI RAGGI DEL SOLE (IL TUTTO NON RISPETTA LA NORMATIVA - LEGGE UNI 7131/2014 - vedi allegato n. 04 -);
- lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale dell'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto – di Catanzaro e depositata in data 20.04.1982.

Tengo a precisare che lo scrivente ha ritenuto opportuno non eseguire nessuna attività di verifica sugli impianti idrico e riscaldamento (bombole gas liquido) onde evitare e/o arrecare eventuali danni all'interno dell'appartamento.

Quindi alla presenza degli intervenuti al sopralluogo, lo scrivente realizzava una accurata ispezione dei luoghi procedendo ad una misurazione degli stessi, redigendo nel contempo, su fogli separati, giusta planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione Immobiliare.

A margine della stessa planimetria, appaiono brevi annotazioni riportate successivamente, in sede di redazione del parere scritto.

Tali annotazioni servono unicamente per evidenziare poste contabili od operazioni esaminate nel corso della seduta e per facilitare quindi la ricerca delle notizie contenute nella presente C.T.U.

Il tutto meglio dimostrato dal documento fotografico che si allega (vedi allegato sub. 04).

Di conseguenza alle ore 11,00 circa terminate le operazioni peritali in loco il custode giudiziario, Dr Mario Salvatore Cicarello, provvedeva a stilare giusto Verbale di Sopralluogo di Accesso Forzoso.

Successivamente e a conclusione del Verbale di Sopralluogo di Accesso Forzoso il Custode, dopo aver letto quanto scritto, lo faceva sottoscrivere ai presenti.

2.2.3. ACCERTAMENTI A TAVOLINO

Nei giorni a seguire lo scrivente ha eseguito a tavolino lo studio/verifica tra gli elaborati tecnici eseguiti dal sottoscritto CTU - stato dei luoghi - e la documentazione tecnica reperita.

Dallo studio/verifica si è accertato:

- Unità immobiliare in discreto stato di conservazione;
- Che all'unità immobiliare si accede in primis del cancello esterno in ferro e in secundis del portoncino in legno con ampia scala.

Che l'unità immobiliare si presenta conforme alla planimetria catastale depositata in data 20.04.1982, per cui non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

richiedessero provvedimenti autorizzativi

3.3. RISPOSTA IN ORDINE AI PUNTI:

Nell'incarico conferitomi in data 07 Marzo 2025 e successiva accettazione da parte dello scrivente C.T.U. - 10 marzo 2025 -, l'Ill.mo sig. G.E. dott.ssa Chiara Di Credico demandava lo scrivente a rispondere ai seguenti primi tre punti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

3.3.1. RISPOSTA AL PUNTO 01:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)*

In base al primo quesito ricevuto dal sig. G.E. e dagli accertamenti espletati dichiaro che:

- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 129/2024 è sito alla Via F. Magellano, n. 5 – zona centrale del quartiere Lido della città di Catanzaro ed è facente parte di un corpo di fabbrica sviluppato su tre livelli (Piano T-1-2) realizzato con struttura portante in c.a.;
- L'unità immobiliare, posta al Piano Terra, è distinta nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 101 – part.Ila 154 sub. 7 - Scala B Interno 1 Piano T - cat. A3, classe 3, consistenza vani 5, avente una superficie catastale linda di mq 71,00 e circa mq 70,00 linda di aree scoperte (corte/giardino);
- Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare, del tipo economico/popolare, si presenta all'interno in discreto stato di fatto, mentre la corte/giardino si presenta abbandonata, incustodita e inculta;
- L'immobile confina a Nord con corte del complesso immobiliare di cui fa parte, a Est con la via pubblica F. Magellano, a sud con Ditta [REDACTED] e a Ovest con altra Ditta;
- La costruzione dell'intero stabile, del quale l'immobile fa parte, è stata eseguita in base alla concessione edilizia n. 3823, rilasciata in data 8 luglio 1981 dalle competenti autorità del Comune di Catanzaro;
- L'unità immobiliare si presenta conforme alla planimetria catastale depositata in data 20.04.1982;
- In base alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) dagli accertamenti espletati lo scrivente ha accertato:
 - che la costruzione del fabbricato in oggetto è identificato nel N.C.U. del Comune di Catanzaro con la part.Ila 154 sub 7 del foglio di mappa 101 è stata realizzata in base

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

alla concessione edilizia n. 3823, rilasciata in data 8 luglio 1981 dalle competenti autorità del Comune di Catanzaro, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente;

- che sull'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare n. 129/2024 non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da diritti reali o personali a favore di terzi;
- che non vi sussiste alcuna stipula di Convenzione con il Comune di Catanzaro per la concessione del diritto di superficie;
- che non vi persiste nessun finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;
- che l'unità immobiliare è stata ultimata realizzata in base alla concessione edilizia n. 3823, rilasciata in data 8 luglio 1981 per cui priva di edilizia convenzionata o agevolata, come riportato dal:
 - i. **Notaio Paola Gualtieri:** Atto del 05/03/2003 Pubblico ufficiale PAOLA GUALTIERI Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 130546 – Raccolta n. 32950 - CONTRATTO DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA – tra la parte mutuante BANCA INTESA S.P.A. a favore dei sigg. [REDACTED] (vedi allegato sub. 09);
 - ii. **Notaio Rocco Guglielmo:** Atto del 19/06/2008 Repertorio n. 137261 – Raccolta n. 23404 – COMPRAVENDITA (con accolto dell'importo residuo di mutuo da corrispondere alla BANCA INTESA S.p.a.) Nota presentata con Modello Unico n. 7314.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/07/2008 – tra i sigg. [REDACTED] e l'esecutato sig. [REDACTED] (vedi allegato sub. 10).

3.3.2. RISPOSTA AL PUNTO 02:

- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.*

In base al secondo quesito ricevuto dal sig. G.E. e dagli accertamenti espletati dichiaro che:

l'immobile oggetto di pignoramento è distinto nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 101, particella n. 154 sub. 7, cat. A3, classe 3, consistenza vani 5, vani 5, avente una superficie catastale lorda di mq 71,00 e circa mq 70,00 lorda di aree scoperte (corte/giardino), Piano T - che risulta intestato a:

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 In regime di separazione dei beni
------------	------------	--

l'unità immobiliare è pervenuta al sig. [REDACTED] con Atto del 19/06/2008 Repertorio n. 137261 – Raccolta n. 23404 – COMPRAVENDITA (con accolto dell'importo residuo di mutuo da corrispondere alla BANCA INTESA S.p.a.) Nota presentata con Modello Unico n. 7314.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/07/2008 – tra [REDACTED] (vedi allegato sub.10.);

alla data del sopralluogo e dagli accertamenti espletati non risulta l'esistenza di ulteriori comproprietari.

3.3.3. RISPOSTA AL PUNTO 03:

- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data*

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

antecedente al pignoramento.

In base al terzo quesito ricevuto dal sig. G.E. e dagli accertamenti espletati dichiaro che:

- Dagli accertamenti espletati alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 129/2024 risulta di proprietà del sig.:

		Proprietà per 1/1 In regime di separazione dei beni
--	--	--

- Che dalle verifiche espletate l'unità immobiliare:

- Che alla data dell'accesso forzoso l'immobile è risultato libero e non occupato da terzi;
- che, il dr Ciciarello, Custode Giudiziario della procedura esecutiva n. 129/2024 r.g.espr., al fine di accettare l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in data 07.04.2025 ha inoltrato una pec all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (*vedi allegato sub. 11*);
- che a tutt'oggi la richiesta E' IN FASE DI ACCERTAMENTO.

* * * *

Catanzaro, lì 14 Aprile 2025



ALLEGATI :

sub. 01	n. 01 verbale di sopralluogo - datato 19.03.2025 - redatto dal custode giudiziario Dr M.S. Ciciarello
sub. 02	n. 01 verbale di sopralluogo con accesso forzoso - datato 02.04.2025 - redatto dal custode giudiziario Dr M.S. Ciciarello
sub. 03	n. 01 planimetria stato dei luoghi - scala 1:100
sub. 04	n. 01 documento fotografico
sub. 05	n. 01 visura storica part. 154 sub. 7
sub. 06	n. 01 planimetria catastale part. 154 sub. 7
sub. 07	n. 01 stralcio di mappa foglio 101 – Ortofoto - PRG
sub. 08	n. 01 certificato storico di residenza e stato di famiglia eseguito [REDACTED]
sub. 09	<u>Notaio Paola Gualtieri</u> : Atto del 05/03/2003 Pubblico ufficiale PAOLA GUALTIERI Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 130546 – Raccolta n. 32950 – <u>CONTRATTO DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA</u> – tra la parte mutuante BANCA INTESA S.p.A. a favore dei sigg. [REDACTED]
Sub. 10	<u>Notaio Rocco Guglielmo</u> : Atto del 19/06/2008 Repertorio n. 137261 – Raccolta n. 23404 – <u>COMPRAVENDITA</u> (con accolto dell'importo residuo di mutuo da corrispondere alla BANCA INTESA S.p.a.) Nota presentata con Modello Unico n. 7314.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/07/2008 – [REDACTED]
Sub. 11	n. 01 richiesta per verifica esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

QUADRO RIEPILOGATIVO

Qualità Immobile	Foglio di Mappa n. 101 - Part. 154 Sub. 7 - cat. A3 Appartamento posto al Piano T
Diritti e Oneri Reali	Dagli accertamenti espletati è risultato di proprietà del sig.: [REDACTED]
Ubicazione degli immobili	Via F. Magellano, n. 5 del Comune di Catanzaro (CZ)
Descrizione catastale	l'immobile oggetto di pignoramento è distinto nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 101, particella n. 154 sub. 7, cat. A3, classe 3, consistenza vani 5, superficie linda catastale linda di Mq 71,00 e mq 70 linda di aree scoperte, Piano T intestato alla DITTA: [REDACTED]
Confini	L'immobile confina a Nord con corte del complesso immobiliare di cui fa parte, a Est con la via pubblica F. Magellano, a sud con [REDACTED] e a Ovest con [REDACTED] altra Ditta
Provenienza del bene	<u>Notaio Rocco Guglielmo:</u> Atto del 19/06/2008 Repertorio n. 137261 – Raccolta n. 23404 – <u>COMPRAVENDITA</u> (con accolto dell'importo residuo di mutuo da corrispondere alla BANCA INTESA S.p.a.) Nota presentata con Modello Unico n. 7314.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/07/2008 – tra i sigg.
Proprietario	[REDACTED] Proprietà per 1/1 In regime di separazione dei beni
Regolarità Urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> ✚ La costruzione dell'intero stabile è stata eseguita in base alla concessione edilizia n. 3823, rilasciata in data 8 luglio 1981 dalle competenti autorità del Comune di Catanzaro; ✚ L'unità immobiliare dell'esecutato [REDACTED] si presenta conforme alla planimetria catastale depositata in data 20.04.1982,
esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento	a completamento delle ricerche l'immobile risulta privo nonché nessuna esistenza di contratti registrati antecedenti alla data del pignoramento
Occupazione	<ul style="list-style-type: none"> ✚ che l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva 129/2024 alla data del sopralluogo risulta non occupata da terzi; ✚ che per la verifica dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento in data 07.04.2025 è stata inoltrata pec all'Agenzia delle Entrate. ✚ Che a tutt'oggi la verifica <u>E' IN FASE DI ACCERTAMENTO</u>
Eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178	<ul style="list-style-type: none"> ✚ che non vi sussiste alcuna stipula di Convenzione con il Comune di Catanzaro per la concessione del diritto di superficie; ✚ che non vi persiste nessun finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; ✚ Che l'unità immobiliare è stata realizzata in base alla concessione edilizia n. 3823, rilasciata in data 8 luglio 1981 dalle competenti autorità del Comune di Catanzaro, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente



Perito Legale
Geom. CELIA Luciano

Geom. Luciano Celia
o Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071
@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it