

All'Ill.mo Giudice
del Tribunale di Busto Arsizio
Sezione Fallimentare

OGGETTO: Procedura Fallimentare n° 151/2016 R.G. Tribunale di Busto Arsizio.

FALLITO: [REDACTED].

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

PREMESSA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 27 Novembre 2025, relativamente alla Procedura fallimentare individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, facendo seguito alla nomina, all'esame della documentazione, ho esperito le operazioni peritali e depositato, in data 17/03/2026, la relazione contenente la stima del bene pignorato.

Nei giorni, la curatrice mi ha chiesto di effettuare l'ispezione ipotecaria ed integrare il punto "7". Nel frattempo, avendo ricevuto risposta all'istanza richiamata al punto "2" della relazione, provvedo ad aggiornare lo stato all'attualità. Pertanto, a conclusione dell'incarico, con la presente integro la Relazione del 17/03/2026 sostituendo i soli punti 2 e 7, che devono quindi qui intendersi totalmente riscritti con quanto di seguito.

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 15 del Comune di Davoli (Cz), P.lla n. 665, subalterno n. 26 Categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani ed ha una rendita catastale di € 340,86.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [REDACTED] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [REDACTED] Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016.

Come anticipato al precedente punto della presente relazione, il sig. [REDACTED] non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022.

Per quanto appena relazionato, il Sig. [REDACTED] fallito nella presente procedura, è unico proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento per via della stessa procedura.

All'uopo specifico che, in data 12/03/2026 ho inoltrato Istanza di rettifica della corretta titolarità all'AdE competente per territorio. In data 23/03/2026 mi è stato notificato l'esito negativo dell'istruttoria (*Allegato VI*) con l'indicazione che non è mai stata presentata la Voltura. Pertanto, al fine di riportare l'intestazione all'originario proprietario, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997, è necessario depositare la documentazione di Voltura che sarà effettuata presumibilmente in data 31/03 p.v.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

Per quanto agli oneri di natura condominiale, per come comunicato dal Dott. Tommaso Isabello, in qualità di Amministratore Pro-Tempore del Villaggio "Panetta I" che costituisce condominio, non



esiste alcun vincolo o formalità sul bene pignorato; vi sono d'altra parte gli oneri condominiali ordinari di gestione il cui costo stimato da versare alla data del 01/01/2026 è di € 563,13; si rimanda al documento, allegato alla presente relazione (*Allegato II*), contenente le specifiche della situazione dei versamenti del Sig. [REDACTED]

Non sono state deliberate spese straordinarie per le quali l'appartamento si trovi in stato di morosità.

A prosecuzione delle indagini, ho esperito ispezione ipotecaria (T107276 - *Allegato VII*) interrogando il sito dell'AdE, a seguire si riporta l'elenco sintetico delle formalità che risultano iscritte sul bene:

- **Trascrizione** del 08/07/2016 - Registro Particolare 6978 Registro Generale 8991 Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 21238/7495 del 20/06/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1564 del 25/11/2022 (NULLITA'). Immobili attuali.
- **Trascrizione** del 18/01/2018 - Registro Particolare 761 Registro Generale 875 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2708/2017 del 03/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 173 del 01/02/2023 (DISSEQUESTRO)

Nelle sotto ispezioni (T1 107276 - *Allegato VIII*), si può leggere che sull'immobile, con atto esecutivo cautelare del 03/01/2018, era stato emesso dal Tribunale di Busto Arsizio, un "Decreto di sequestro preventivo" su richiesta effettuata da parte della Guardia di Finanza di Soverato.

Questo risulta dissequestrato, con annotazione presentata il 01/02/2023.

Inoltre, (T1 107276 - *Allegato IX*) nel servizio dei registri immobiliari, risulta presentata dal 25/11/2022, la seguente annotazione:

- CON IL TRASCRIVENDO ATTO SI E' PROCEDUTO AL DEPOSITO E CONFERMA DI SCRITTURA PRIVATA DEL 20 MAGGIO 2005, REGISTRATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CATANZARO IL 26 GENNAIO 2015 AL N.104, SERIE 3^, [REDACTED] PER IL PREZZO DI EURO 40.000,00 (QUARANTAMILA), VENDEVA A [REDACTED] CHE ACCETTAVA, LA PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO DEL FABBRICATO IN DAVOLI AL VIALE J.F. KENNEDY, N.75, CONTRADDISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 3, COMPOSTO DI CINQUE VANI E MEZZO CATASTALI, INCLUSA SCALA AL PIANO TERRA, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 15, PARTICELLA 665, SUBALTERNO 24. A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL 24 NOVEMBRE 2014 N.29605.1/2014 PROT.N.CZ0120057 IL SUBALTERNO 24 E' STATO SOPPRESSO, SCATURENDO DALLO STESSO IL SUB 26.

CONCLUSIONI:

1. **Identificazione del bene;** il bene in oggetto è un appartamento per civile abitazione sito in Viale John Fitzgerald Kennedy n. 75 di Davoli. Detto immobile è censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 15 del Comune di Davoli (Cz), Particella n° 665, Subalterno 26. Lo stesso è ubicato all'interno di un villaggio, denominato *Panetta 1*, posto a poche centinaia di metri dal mare.
2. **Titolo di proprietà del bene;** Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [REDACTED] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [REDACTED], Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016. Come anticipato al precedente punto della presente relazione, il sig. [REDACTED], non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022. Per quanto



appena relazionato, il Sig. [REDACTED], fallito nella presente procedura, è unico proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento per via della stessa procedura in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997. Dal punto di vista catastale, la titolarità sarà ripristinata all'esito della presentazione della Voltura.

3. **Stato di possesso del bene;** dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile oggetto di perizia, si può affermare con certezza che questo non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato e che lo stesso non ne ha il possesso.
4. **Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la valutazione del bene oggetto dell'incarico, ho adottato come criterio di stima il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato, basandomi sulla rilevazione del prezzo di mercato, delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile in oggetto e sulle caratteristiche proprie dello stesso. Sulla scorta di quanto calcolato, e di successive proprie considerazioni, il bene è stato valutato in € 120.000,00 (Euro centoventimila/00) in cifra tonda.
5. **Individuazione di lotti separati;** Il bene oggetto della Procedura esecutiva 151/2016 è un appartamento per civile abitazione di dimensioni standard. Non è supportabile alcuna suddivisione in lotti perché farlo avrebbe dei costi rilevanti, inficerebbe l'attuale destinazione d'uso riducendone notevolmente il valore.
6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** Il sig. [REDACTED] è unico proprietario dell'immobile sito Viale J. F. Kennedy del Comune di Davoli, località marina, provincia di Catanzaro che è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 15 del Comune di Davoli (Cz), P.lla n. 665, subalterno n. 26. Non esistendo comproprietà, non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni.
7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** Per quanto agli oneri di natura condominiale, per come comunicato dal Dott. Tommaso Isabello, in qualità di Amministratore Pro Tempore del Villaggio "Panetta I" che costituisce condominio, non esiste alcun vincolo o formalità sul bene pignorato; vi sono d'altra parte gli oneri condominiali ordinari di gestione il cui costo stimato da versare alla data del 01/01/2026 è di € 563,13; si rimanda al documento, allegato alla presente relazione (*Allegato II*), contenente le specifiche della situazione dei versamenti del Sig. [REDACTED]. Non sono state deliberate spese straordinarie per le quali l'appartamento si trovi in stato di morosità. L'ispezione ipotecaria effettuata in data il 20/03/2026 riporta le seguenti trascrizioni:
 - **Trascrizione** del 08/07/2016 - Registro Particolare 6978 Registro Generale 8991 Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 21238/7495 del 20/06/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
2. Annotazione n. 1564 del 25/11/2022 (NULLITA'). Immobili attuali.
 - **Trascrizione** del 18/01/2018 - Registro Particolare 761 Registro Generale 875 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2708/2017 del 03/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
2. Annotazione n. 173 del 01/02/2023 (DISSEQUESTRO)
8. **Diritto sul bene del debitore;** Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [REDACTED] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [REDACTED] Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016. Il sig. [REDACTED] come



ampiamente descritto, non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022. Ragon per cui l'intestatario del bene oggetto di pignoramento è il Sig. [REDACTED] [REDACTED] avente diritto per l'intera proprietà in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997.

9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** esistono vincoli di natura urbanistica, come evincibile dalla lettura Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Davoli in data 11/12/2025. Dallo studio effettuato, attraverso l'accesso agli atti e l'estrazione della documentazione catastale, si può affermare che allo stato attuale l'immobile presenta delle difformità catastali e urbanistiche non sostanziali, di natura distributiva.
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** le opere abusive di cui al punto precedente, sono sanabili attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria il cui costo è pari presuntivamente a € **3.000,00** (Euro tremila/00), comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria, della quota sanzionatoria, della parcella tecnica e l'aggiornamento della planimetria catastale.
11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** il bene è dotato degli impianti standard (impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento), allo stato di fatto non attivi e in disuso. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "G".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, all'incarico conferito, restando comunque disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni che dovessero necessitare.

Catanzaro, 25/03/2026

