Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

# TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice**
**Dott. GIUSEPPE SICILIA**

*Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-*
*dopo le OSSERVAZIONI*

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. G. E. I. 08/2024**

CREDITORE: **GROGU SPV S.R.L.**

DEBITORE: **XXXXXXX XXXXXXX**

Luzzi lì, 02 – Gennaio - 2025

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***

**ING. GIOACCHINO GIOIA**

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail **gioia.gioacchino1964@gmail.com** pec **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



***INDICE***


**Premessa** pag. 3

**Svolgimento delle operazioni peritali** pag. 8

**Risposte ai quesiti** pag. 14

1. Risposta al Quesito n° 1 pag. 14
2. Risposta al Quesito n° 2 pag. 18
3. Risposta al Quesito n° 3 pag. 21
4. Risposta al Quesito n° 4 pag. 23
5. Risposta al Quesito n° 5 pag. 24
6. Risposta al Quesito n° 6 pag. 25
7. Risposta al Quesito n° 7 pag. 33
8. Risposta al Quesito n° 8 pag. 40
9. Risposta al Quesito n° 9 pag. 45
10. Risposta al Quesito n° 10 pag. 66
11. Risposta al Quesito n° 11 pag. 68
12. Risposta al Quesito n° 12 pag. 70
13. Risposta al Quesito n° 13 pag. 70
14. Risposta al Quesito n° 14 pag. 71
15. Risposta al Quesito n° 15 pag. 74

**Conclusioni** pag. 74

**Elenco Allegati** pag. 75


**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail: **gioia.gioacchino1964@gmail.com** pec **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**


Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



**TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CAUSA N. R. G. E. 08/2024**

# RELAZIONE TECNICA
# C.T.U.

Ill.mo Sig. Giudice
Dott. . Giuseppe SICILIA
Tribunale Ordinario Cosenza
Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.
Ing. Gioacchino GIOIA

## PREMESSE

Con Decreto di fissazione Udienza (ex art. 569 c.p.c.) e nomina del perito, emesso in data 14-06-2023 il Giudice dell'esecuzione, **Dott. Giuseppe SICILIA**, del Tribunale Ordinario di Cosenza –Sezione Prima Civile –Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari- nominava il sottoscritto **Ing. Gioacchino GIOIA** Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile Espropriazioni Immobiliari procedura n° 08/2024 R.G. E.I. *(Allegato n° 1)* promossa da:

*Creditore*: **GROGU SPV**

contro

*Debitore*: **XXXXXXX XXXXXXX**

In data 29-04-2024 a mezzo pec, *(Allegato n° 2)* dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, mi veniva notificata detta ordinanza, con la quale mi veniva concesso un periodo di 10 giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, ed un periodo



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



massimo di trenta giorni prima della data dell'udienza, fissata per il **09-Dicembre-2024**, quindi entro la data del *10-Novembre-2024*, di inviare copia del proprio elaborato peritale, ai creditori procedenti e al debitore, e il deposito dello stesso.

L'accettazione del presente incarico, ed il giuramento di rito, da parte del sottoscritto è avvenuta a mezzo PEC presso la Cancelleria in data 02- Maggio -2024 *(Allegato n°3),* quindi si acquisivano i Quesiti formulati, cosi come di seguito riportati:

***QUESITI***

***1)*** *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

***2)*** *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

***3)*** *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

***4)*** *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.* ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanataria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanataria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente***



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



***della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanataria**;*

***5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

***6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

***7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

***8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

***9)** a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché' per le eventuali spese condominiali insolute;*

***10)** a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



***11)*** *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

***12)*** *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

***13)*** *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

***14)*** *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

***15)*** *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

*Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:*

***1)*** *riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



***2)*** *depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in formato telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);*

***3)*** *invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominata, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

***4)*** *entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;*

***5)*** *nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

***6)*** *alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*

***7)*** *alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanataria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*

***8)*** *segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominata) ogni ostacolo all'accesso;*

Il sottoscritto **ing. Gioacchino GIOIA**, nata a Luzzi il 04-05-1964, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2553 e con studio tecnico in Luzzi, alla Contrada



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Cavoni, 129, ed iscritto all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza al n° 4054 ad espletamento dell'incarico conferito, effettuati gli opportuni accertamenti, esaminati inoltre gli atti di causa ed acquisiti gli elementi ritenuti necessari, e dopo aver proceduto al sopralluogo presso l'immobile per cui è causa, riferisce come illustrato ai punti seguenti.

## ***SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI***

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, prima di procedere alla stesura della perizia di stima, ha eseguito le verifiche, predisposte dal G.e. ossia controllare in primo luogo la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, e successivamente dopo aver preso contatto telefonico con il custode nominato, ossia **l'avv. Andrea Amatruda**, si conveniva a convocare le parti per il primo sopralluogo, presso gli immobili da valutare, siti nel Comune di **CERVICATI (CS)** alla **C.da Marinello**, per il ***giorno venerdì 17-Maggio -2024 alle ore 16.30***, per la comunicazione del sopralluogo in oggetto, alla parte interessata, ha provveduto **l'avv. Andrea Amatruda**, nella quale ha espressamente evidenziato, la presenza, oltre che sua, anche quella del sottoscritto per l'espletamento delle procedure, ognuno per le proprie competenze.

La convocazione veniva effettuata mediante raccomandata A/R , all'indirizzo presente agli atti, ossia

alla parte *DEBITRICE*

-Signora **XXXXXXX XXXXXXX**
Contrada MARINELLO, n° 8 87010 CERVICATI-CS-

A seguito di sopraggiunta richiesta in data 09-05-2024 da parte **dell'avv. Mario Bonavita** difensore della *debitrice,* si chiedeva di rinviare il sopralluogo a data successiva del 25-Maggio-2024. Successivamente in data 12-Giugno -2024 l'avv. Amatruda comunicava e fissava, di comune accordo con il sottoscritto, la data del sopralluogo, presso i luoghi di causa per il giorno **mercoledì 19- Giugno-2024 alle ore 18.30** a mezzo pec all'avv. di parte debitrice

**- Avv Mario Bonavita** *per la parte Debitrice*
Pec – **avvmario.bonavita@pec.giuffre.it**

La presente comunicazione veniva inviata per conoscenza anche al sottoscritto.
Si allega nell'*Allegato n° 4* la crono-storia della relativa documentazione



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Il giorno convenuto, **Mercoledì 19 Giugno 2024 alle ore 18.30** mi sono recato sui luoghi di causa, con il custode nominato **avv. Andrea Amatruda**, dove ad attenderci c'era la signora **Xxxxxxx Xxxxxxx** *(debitrice)*.

Dopo averne accertato l'identità del *debitore*, la signora Xxxxxxx Xxxxxxx, davo inizio alle operazioni peritali, provvedevo a prendere visione dei luoghi, procedendo al rilevamento di misurazioni metriche e a eseguire esauriente documentazione fotografica e annotando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei beni oggetto di pignoramento. Ho attinto, in qualità delle funzioni assunte, tutte le informazioni, utili alla redazione dell'elaborato peritale. Al termine delle operazioni, redigevo regolare verbale di sopralluogo, che letto poi, ai presenti, veniva firmato, dagli stessi oltre, che dal sottoscritto. *(Allegato n° 5)*.

Prima di passare alla risposta di ogni singolo quesito posto, il sottoscritto preliminarmente, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice, ossia:

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*
*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*
*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

E dopo una accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo presentato dalla parte creditrice, in merito ai tre punti posti dal Giudice esecutore, appena citati, asserisce quanto segue:

⊗ **Punto Primo.** Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva,** dalla quale si evince la **REGOLARITÀ** della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. di fatto dal **certificato notarile** si evince la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 26-Gennaio -2024, per conto di



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



- ✓ *creditore*: **GROGU SPV S.R.L. con sede in Via Vittorio Alfieri, n° 1 Conegliano (TV), codice fiscale 05197150260**

  contro

- ✓ *debitore*:

  **-XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV**

Il **certificato notarile,** già agli atti di causa, recante la data del 26-Gennaio-2024 per Notaio dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), **attesta** le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato per una cronologia di vent'anni, anteriori alla data di Trascrizione del pignoramento, a tutto il 25-Gennaio-2024.

Infatti la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, notificato da Ufficiale Giudiziario Unep C/o il Tribunale di Cosenza in data 20-12-2023 Repertorio 4143, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25-01-2023, Registro Generale n° 2720, Reg. Part. n° 2362.

In favore di

- ✓ **GROGU SPV S.R.L.-***creditore***-con sede in Via Vittorio Alfieri, n° 1 Conegliano (TV), codice fiscale 05197150260** per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà;**

contro

- ✓ **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *debitore-* per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà;**

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

- Beni di **XXXXXXX XXXXXXX** per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà** di seguito elencati:

| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | *-* | *600 mq* | *-* | *-* |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | |
|---|---|
| ***INTESTAZIONE*** | **Xxxxxxx Xxxxxxx** nata a **Cervicati** (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. **XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *-debitore-* per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** |

✓ Orbene, il sopra elencato immobile, è quello per il quale è stato eseguito il pignoramento a favore di

- **GROGU SPV S.R.L.-** *creditore-* per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

e contro la signora

- **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *- debitore-* per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

⊗ **Punto Secondo.** Passiamo adesso a **VERIFICARE** se i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, sopra descritto, sono **integralmente riportati** nella certificazione notarile. Ed inoltre, se la certificazione notarile risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento.

## PROVENIENZA DEI BENI

Per gli immobili di seguito elencati, che costituiscono l'oggetto del presente pignoramento, ossia:

| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | *-* | *600 mq* | *-* | *-* |
| ***INTESTAZIONE*** | | **Xxxxxxx Xxxxxxx** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. **XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *-debitore-* per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Nel ventennio preso in esame **alla data del 25-01-2024** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

I beni sopra specificati

**Sono PERVENUTI** alla signora:

- **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV**, in virtù dei seguenti titoli:
  - Alla signora **Xxxxxxx Xxxxxxx** sopra generalizzata, la particella 201 del foglio 5 *(che per frazionamento ha generato le particelle in oggetto,* ***239-240)*** la quota dell'intero per la piena proprietà **per atto di donazione** accettata a rogito notaio Cristofaro Espedito Claudio del 02-03-1998 Repertorio n° 44701, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 11-03-1998 al n° 5204 Reg. Gen. e n° 4357 Reg. Part da potere del signor *Xxxxxxx Xxxxxxx* nato il sssssssssssa Cervicati (CS), titolare della piena proprietà.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **25-01-2024** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), per la stesura del certificato notarile) al **02-03-1998 atto di donazione**, quindi un periodo di più di 26 anni.

**Pertanto in risposta, alle operazioni preliminari disposti dal G.e. il sottoscritto attesta, sia la regolarità del certificato notarile, sia il periodo di osservazione, antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento, e sia la corretta corrispondenza dei dati catastali attuali e storici dei beni pignorati, nella certificazione notarile.**

⊗ **Punto Terzo.** Per quanto riguarda invece il terzo punto, in merito al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto a mezzo PEC, *(Allegato n° 6)* ha proceduto a richiedere presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cervicati (CS), ***l'estratto di Matrimonio con le annotazioni al margine,*** *(Allegato n° 7)* ed ***il certificato Storico di Residenza*** *(Allegato n° 8)* e dall'esame di entrambi i certificati si evince che il *debitore*:

- **XXXXXXX XXXXXXX** nata a **Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** **è residente** nel Comune di Cervicati alla Contrada Marinello, n° 8, sin dal 1996 e **ha contratto matrimonio,** in data xxxxxxxvvbbbb con il signor ***Xxxxxxx Xxxxxxx*** nato a Santa Sofia d'Epiro (CS)



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



xxxxxxxvvbbbb, dallo stesso si evince che **è riportata** la annotazione a margine, recante la seguente dicitura, ***"NESSUNA"***.

Pertanto dall'esame dell'estratto di matrimonio si deduce che il regime matrimoniale tra la signora Xxxxxxx (*debitrice)* e suo marito, è in comunione dei beni, però il bene oggetto di pignoramento trattandosi di **Donazione Accettata** (come si evince dal certificato notarile dai dati di provenienza dei beni pignorati, questi ***sono di PROPRIETA' ESCLUSIVA*** della signora **XXXXXXX XXXXXXX** ***(debitore)***.

Quindi accertato la regolarità degli atti, che riguardava la prima parte per poter procedere, alla stesura della presente CTU, si passa ora a rispondere a tutti i quesiti, cosi come posti dal G.e..

## RISPOSTE AI QUESITI

Per comodità di lettura e di riscontro, si riporta all'inizio di ogni risposta il quesito posto dal Giudice Esecutore.

*QUESITO N° 1*

***1)*** *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 1*

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

I beni pignorati, sono costituiti da due piccole particelle di terreno, censiti nel Catasto TERRENI del comune di Cervicati, come da prospetto,

| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | - | *600 mq* | - | - |
| *INTESTAZIONE* | | **Xxxxxxx Xxxxxxx** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. **XXXXXXXVVVVVVVVVVVV** -*debitore*- per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | |

I due terreni in esame sono ubicati alla Contrada Marinello del Comune di Cervicati, in una zona di campagna molto distante dal nucleo abitato, tanto è vero che questa parte di territorio è interrotto catastalmente, da un tratto di territorio, compreso nel comune di Mongrassano.

La contrada Marinello è in aperta campagna, collegata alla viabilità urbana da stradine comunali che si agganciano alla strada Provinciale SP 109, la quale quest'ultima collega la strada statale SS19 delle Calabrie, all'altezza del vicino svincolo autostradale di Tarsia, dell'autostrada del Mediterraneo A2, con i comuni di Cervicati e San Marco Argentano.

La zona di ubicazione dei due terreni, è in aperta campagna, con poche abitazioni sparse lungo il tracciato della via comunale, la quale si snoda fra le cime delle colline che caratterizzano questa parte di territorio, lo stesso, presenta una natura prettamente agricola caratterizzato dalla presenza di campi coltivati, vigneti, frutteti e uliveti,

Le due particelle di terreno interessate alla perizia, sono cosi costituite:

- La ***particella 239*** ha una estensione di **1.070 mq** classificata come Uliveto, ha una forma trapezoidale, formato da quattro lati, confina per tre lati con altre proprietà, dai quali non ha alcuno accesso da nessun punto, lungo tutti questi confini, ne pedonale e nè carrabile, non esistono servitù di passaggio o di altra natura, risulta quindi, che vi si può **accedere SOLAMENTE** dall'unico lato, il quale è quello confinante con la *particella 240.* Quest'ultima è posta a nord della particella in esame (239), ed è adiacente alla strada comunale di Contrada Marinello, la quale fa parte della stessa proprietà ed anch'essa bene pignorato. Si presenta come un terreno, che va leggermente degradando con leggera pendenza verso sud, a partire dalla quota più alta, ossia lungo il confine con l'altra particella, ossia la 240. Su di esso sono presenti varie alberature, oltre che di ulivo, anche alberi da frutto, attualmente è utilizzato come corte del Fabbricato (**che verrà specificato più avanti**).

  *La particella Confina* a nord con la stessa ditta ossia proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx (debitrice) mentre a sud con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb, e proprietà Xxxxxxxvvbbbb, ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb, ad est con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb, salvo diritti di terzi.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



- La ***particella 240*** ha una estensione di **600 mq** classificata come **Ente Urbano**, anche questo ha una forma trapezoidale, con il lato più lungo posto a nord, adiacente alla strada comunale dalla quale vi si accede direttamente, essendo l'unico punto di accesso a predetta proprietà. Si presenta come un terreno in piano, in direzione sud, fino all'altra particella 239 sopra descritta.

  *Sulla particella 240* è PRESENTE UN FABBRICATO, il quale però NON RISULTA CENSITO presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Urbano, MA LA STESSA RISULTA CENSITA SOLO al catasto Terreni APPUNTO COME TERRENO, categoria ENTE URBANO. Mentre la parte di terreno rimasto libero, altro non è che di fatto la CORTE di questo fabbricato. Tra l'altro, che sarà più specificatamente relazionato in seguito, il presente fabbricato, **E' STATO AUTORIZZATO, con CONCESSIONE EDILIZIA n° 2/98 rilasciata da parte dell'Ente Comunale prot n° 436 del 09-03-1998.**

  *La particella Confina* a nord con la strada comunale di Contrada Marinello, ad est con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb a sud con la particella 239 ad essa adiacente sempre di proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx (debitrice) ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb, salvo diritti di terzi.

Per quanto riguarda la richiesta del Giudice in merito alla formazione dei lotti, il sottoscritto ritiene di formare un **UNICO LOTTO di vendita.** I motivi di questa scelta risiedono nel fatto che i due terreni, innanzi tutto hanno una estensione esigua, e anche avendo caratteristiche diverse a riguardo la loro categoria catastale, di fatto sono accomunate da una circostanza molto più importante. Come già specificato sopra la **particella 240** censita come ***Ente Urbano***, di fatto è occupata da un fabbricato esistente, regolarmente realizzato, in cui la sua presenza cambia radicalmente quello che potrebbe essere il valore intrinseco e l'utilizzo dei due terreni, all'apparenza dal punto di vista della categoria, completamente diversi.

Di fatti la superficie che risulta terreno libero, della particella 240 (non occupata dal fabbricato) altro non è che la corte dello stesso. Quindi parte integrante e sostanziale del fabbricato. Per quanto riguarda invece la **particella 239** anche questo in tale contesto assume le connotazioni di corte-giardino del fabbricato, Su questa porzione di terreno adibita allo stato attuale come giardino e in parte come area dedicata alla coltivazione di ortaggi e alberature da frutto, a completo servizio e uso del fabbricato esistente, quindi anche questa porzione di terreno costituisce un tutt'uno con la vivibilità e la consistenza dello stesso fabbricato.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Poi c'è anche una considerazione molto importante da tenere in conto e cioè, che la particella 239, si trova adiacente ma a ridosso della particella 240, pertanto mentre quest'ultima è adiacente alla strada comunale, e quindi con accesso diretto dalla strada comunale di Contrada Marinello, alla particella 239 **NON C'è POSSIBILITA' DI ACCESSO da nessuno dei terreni ad essa confinanti, e ne esistono, passaggi e servitù o altro.** Per potervi accedere bisognerebbe creare una via di accesso, cha partendo dalla strada comunale, attraverserebbe, anche se su un lato, la particella 240. Questa circostanza penalizzerebbe anzi sacrificherebbe quasi totalmente la corte del fabbricato rappresentata appunto di quel che rimane della area libera della particella 240, questo naturalmente al solo scopo di avere un accesso indipendente della 239.

Per questi ovvi motivi, il sottoscritto ritiene che le due particelle, che altro non sono nella realtà, che un fabbricato con la sua area di corte, debbano costituire un **unico lotto di vendita** il quale lo nomineremo **LOTTO UNICO.**

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.e. in merito alla identificazione dei beni, dei loro confini, dei dati catastali e più precisamente dell'esatta individuazione, si riporta di seguito la descrizione del bene pignorato, ***catalogato*** come unico lotto di vendita.

## ❖ LOTTO UNICO

Il bene pignorato, costituente il **LOTTO UNICO** è ubicato nel **Comune di CERVICATI (CS)** in Contrada MARINELLO. Il bene è di proprietà della signora:

- ❖ **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *debitore*- per il diritto di **piena PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1**

| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | - | *600 mq* | - | - |
| *INTESTAZIONE* | **Xxxxxxx Xxxxxxx** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. **XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** -*debitore*- per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



**Le unità immobiliari** formanti il **lotto Unico** oggetto di stima, appena sopra descritte, hanno complessivamente una Superficie Commerciale di $S_{Comm}$ = **177,03 mq.**

*- Confini:*

La ***particella 239 confina*** a nord con la stessa ditta ossia proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx (debitrice) mentre a sud con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb, e proprietà Xxxxxxxvvbbbb, ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb, ad est con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb, salvo diritti di terzi.

=

La ***particella 240 confina*** a nord con la strada comunale di Contrada Marinello, ad est con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb a sud con la particella 239 ad essa adiacente sempre di proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx (debitrice) ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb, salvo diritti di terzi.

=

=========%%%%%%%%%%========

*QUESITO N° 2*

***2)*** *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 2*

In merito al quesito n° 2, passiamo adesso ad effettuare, una descrizione sommaria dei beni oggetto di pignoramento, esaminando le caratteristiche oggettive degli immobili, cosi come distinti nel **lotto** formato dal sottoscritto, in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972.

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

I beni pignorati, sono costituiti da due piccole particelle di terreno, censiti nel Catasto TERRENI del comune di Cervicati, come da prospetto,



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | *-* | *600 mq* | *-* | *-* |
| *INTESTAZIONE* | | | **Xxxxxx Xxxxxx** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. **XXXXXXXVVVVVVVVVVVV** *-debitore-* per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | |

I due terreni in esame sono ubicati alla Contrada Marinello del Comune di Cervicati, in una zona di campagna molto distante dal nucleo abitato, tanto è vero che questa parte di territorio è interrotto catastalmente , da un tratto di territorio, compreso nel comune di Mongrassano. La Contrada Marinello è in aperta campagna, collegata alla viabilità urbana da stradine comunali che si agganciano alla strada Provinciale SP 109, la quale quest'ultima collega la strada statale SS19 delle Calabrie, all'altezza del vicino svincolo autostradale di Tarsia, dell'autostrada del Mediterraneo l'A2, con i comuni di Cervicati e San Marco Argentano.

La zona di ubicazione dei due terreni, è in aperta campagna, con poche abitazioni sparse lungo il tracciato della via comunale, la quale si snoda fra le cime delle colline che caratterizzano questa parte di territorio, la quale lo stesso presenta una natura prettamente agricola caratterizzato dalla presenza di campi coltivati, vigneti, frutteti, uliveti,

Le due particelle di terreno interessate alla perizia, sono cosi costituite:

- La ***particella 239*** ha una estensione di **1.070 mq** classificata come Uliveto, ha una forma trapezoidale, formato da quattro lati, confina per tre lati con altre proprietà, dai quali non ha alcuno accesso da nessun punto, lungo tutti questi confini, ne pedonale e nè carrabile, non esistono servitù di passaggio o di altra natura, risulta quindi, che vi si può **accedere SOLAMENTE** dall'unico lato, il quale è quello confinante con la *particella 240.* Quest'ultima è posta a nord della particella in esame (239), ed è adiacente alla strada comunale di Contrada Marinello, la quale fa parte della stessa proprietà ed anch'essa bene pignorato. Si presenta come un terreno, che va leggermente degradando con leggera pendenza verso sud, a partire dalla quota più alta, ossia lungo il confine con l'altra particella, ossia la 240. Su di esso sono presenti varie alberature, oltre che di ulivo, anche



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



alberi da frutto, attualmente è utilizzato come corte del Fabbricato (**che verrà specificato più avanti**).

*La particella Confina* a nord con la stessa ditta ossia proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx (debitrice) mentre a sud con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb, e proprietà Xxxxxxxvvbbbb, ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb, ad est con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb, salvo diritti di terzi.

- La ***particella 240*** ha una estensione di **600 mq** classificata come **Ente Urbano**, anche questo ha una forma trapezoidale, con il lato più lungo posto a nord, adiacente alla strada comunale dalla quale vi si accede direttamente, essendo l'unico punto di accesso a predetta proprietà. Si presenta come un terreno in piano, in direzione sud, fino all'altra particella 239 sopra descritta.

  *Sulla particella 240* è PRESENTE UN FABBRICATO, il quale però NON RISULTA CENSITO presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Urbano, MA LA STESSA RISULTA CENSITA SOLO al catasto Terreni APPUNTO COME TERRENO, categoria ENTE URBANO. Mentre la parte di terreno rimasto libero, altro non è che di fatto la CORTE di questo fabbricato. Tra l'altro, che sarà più specificatamente relazionato in seguito, il presente fabbricato, **E' STATO AUTORIZZATO, con CONCESSIONE EDILIZIA n° 2/98 rilasciata da parte dell'Ente Comunale prot n° 436 del 09-03-1998.**

  *La particella Confina* a nord con la strada comunale di Contrada Marinello, ad est con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb a sud con la particella 239 ad essa adiacente sempre di proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx (debitrice) ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb, salvo diritti di terzi.

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica *(Allegato n° 31)*.

**Le unità** oggetto di stima, hanno complessivamente una

**Superficie Commerciale $S_{COMM}$ = 177,03 mq.**

In risposta alla seconda parte del quesito in merito alla circostanza se l'immobile in oggetto, in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, risulta soggetto al regime "naturale" di esenzione da IVA, atteso che non si tratta



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



a) di cessione effettuata da impresa costruttrice o di ripristino entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento,

b) di cessione posta in essere anche successivamente da impresa costruttrice o di ripristino che abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

c) di cessione di immobile abitativo destinata ad alloggi sociali per le quali il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.

Pertanto **non è soggetto ad IVA**.

==========%%%%%%%%%%========

*QUESITO N° 3*

***3)*** *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 3*

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, in virtù della documentazione in mio possesso, si precisa che i beni oggetto di pignoramento e quindi di perizia di stima, sono costituiti da **due particelle di terreno** censite nel catasto terreni e formante ***l'Unico Lotto di vendita.***

Quindi in merito al quesito posto, non ci sarebbe nulla da indicare.

Se non altro solo la constatazione, rilevata in sede di sopralluogo, e cioè che è PRESENTE UN FABBRICATO, il quale però NON RISULTA CENSITO presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Urbano, MA LA STESSA RISULTA CENSITA SOLO al catasto Terreni APPUNTO COME TERRENO, categoria ENTE URBANO. Mentre la parte di terreno rimasto libero, altro non è che di fatto la CORTE di questo fabbricato. Tra l'altro, che sarà più specificatamente relazionato in seguito, il presente fabbricato**, E' STATO AUTORIZZATO, con CONCESSIONE EDILIZIA n° 2/98 rilasciata da parte dell'Ente Comunale prot n° 436 del 09-03-1998.**

In seguito alla presentazione della domanda di accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di CERVICATI, *(Allegato n° 9)* in merito alla circostanza di ottenere copia di titoli abitativi e/o Autorizzazioni che fossero state rilasciate sulla ***particella 240 del foglio 5*** e/o se vi fossero state richieste, da parti dei soggetti titolari, di eseguire lavori e se fossero state rilasciate le



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



dovute autorizzazioni, il sottoscritto ha ottenuto risposta. *(Allegato n° 10)* in cui si evince dall'esame della documentazione, che la realizzazione del presente fabbricato **è stato autorizzato con CONCESSIONE EDILIZIA n° 2/98 rilasciata da parte dell'Ente Comunale prot. n° 436 del 09-03-1998.**

*Da evidenziare che la presente Concessione Edilizia era stata legittimamente richiesta dal sig. Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Cervicati il sssssssssssscod fisc. XXXXXXXVVVMMMBBBBB in data 29-07-1993 prot. 001107 e che successivamente in seguito all'atto di Donazione Accettata a rogito notaio Cristofaro Espedito Claudio del 02-03-1998 Repertorio n° 44701, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 11-03-1998 al n° 5204 Reg. Gen. e n° 4357 Reg. Part da potere del signor Xxxxxxx Xxxxxxx nato il sssssssssssa Cervicati (CS), titolare della piena proprietà della particella 201 del foglio 5 del comune di Cervicati,* donava alla figlia XXXXXXX XXXXXXX la piena proprietà di suddetta particella ossia n° 201.

*Successivamente in data 05-03-1998 è stata presentata presso il Comune di Cervicati al Prot. n°436 una richiesta (Allegato n° 10) a firma del sig. Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Cervicati il sssssssssssscod fisc. XXXXXXXVVVMMMBBBBB, con la quale si richiedeva che la Concessione Edilizia, di cui alla richiesta fatta in data 29-07-1993 prot. 001107, fosse intestata ai signori:*

- *Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Santa Sofia d'Epiro il xxxxxxxvvc.f. XXXXXXXVVBBBBBBBB*
- *Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVV*

*In seguito alla legittima titolarità del terreno su cui dovrà sorgere il futuro fabbricato in virtù dell'atto di Donazione prima citato.*

*Si ribadisce inoltre, che la realizzazione del fabbricato interessava appunto la particella 201 del foglio 5, quest'ultima di estensione di 1.670 mq. Successivamente in seguito alla denuncia presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, con il Tipo Mappale del 30-01-2001 Pratica n° 9994 in atti dal 30-01-2001 (n° 500.1/2001), la particella originaria n° 201 ha generato per frazionamento le due attuali particella n° 240 Ente Urbano (600 mq) ed particella n° 239 Terreno (1.070 mq), oggetto entrambe del presente pignoramento.*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Quindi, da quanto sopra esposto si può asserire in maniera univoca, con tutti gli elementi in mio possesso che lo stesso è stato realizzato DOPO la data del 02-settembre 1967.

==========%%%%%%%%%%==========

*QUESITO N° 4*

***4)*** *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.* ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria****;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 4*

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, in virtù della documentazione in mio possesso, si precisa che i beni oggetto di pignoramento e quindi di perizia di stima, sono costituiti da **due particelle di terreno** censite nel catasto terreni e formante ***l'Unico Lotto di Vendita.***

Quindi in merito al quesito posto, non ci sarebbe nulla da indicare.

Se non altro solo la constatazione, rilevata in sede di sopralluogo, e cioè che sulla particella 240 è PRESENTE UN FABBRICATO, il quale però NON RISULTA CENSITO presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Urbano, MA LA STESSA RISULTA CENSITA SOLO al catasto Terreni APPUNTO COME TERRENO, CATEGORIA ENTE



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



URBANO. e la parte di terreno libero rimasto, altro non è che di fatto la CORTE di questo fabbricato. Tra l'altro, che sarà più specificatamente relazionato in seguito, il presente fabbricato**, E' STATO AUTORIZZATO, con CONCESSIONE EDILIZIA n° 2/98 rilasciata da parte dell'Ente Comunale prot n° 436 del 09-03-1998.**

Dall'esame della documentazione ottenuta da parte degli Uffici Comunali *(Allegato n° 10)* in seguito alla presentazione della domanda di accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di CERVICATI, *(Allegato n° 9)* in merito alla circostanza di ottenere copia di titoli abitativi e/o Autorizzazioni che fossero state rilasciate sulla ***particella 240 del foglio 5*** e/o se vi fossero state richieste, da parti dei soggetti titolari, di eseguire lavori e se fossero state rilasciate le dovute autorizzazioni, il sottoscritto ha ottenuto risposta. *(Allegato n° 10)* in cui si evince che per la realizzazione del presente fabbricato **e' stato autorizzato con CONCESSIONE EDILIZIA n° 2/98 rilasciata da parte dell'Ente Comunale prot n° 436 del 09-03-1998**.

**Pertanto nessuno abuso è stato commesso.**

Invece, come sopra già ribadito, **NON E' STATA FATTA LA DOVUTA DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO COME PER LEGGE al Catasto Urbano del presente fabbricato, realizzato sulla particella n° 240.**

==========%%%%%%%%%%==========

*QUESITO N° 5*

***5)*** *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 5*

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce quanto segue.

A seguito richiesta attraverso lo sportello SUE, del comune di Cervicati, *(Allegato n° 13)* ho inoltrato la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, a riguardo delle due particelle pignorate, ossia la n° 239 e n° 240 del foglio n° 5. Successivamente ricevevo a mezzo pec, il relativo certificato *(Allegato n° 14)* dal quale si evince la seguente situazione.

Per le due particelle in questione ossia, le particelle **n° 239 e n° 240 del foglio n° 5,** l'ufficio tecnico certifica che esse hanno la seguente destinazione urbanistica, cosi come risulta dallo



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



strumento urbanistico in vigore, **Programma Di Fabbricazione,** ossia: **Ricadono in zona Agricola "E"** *in tale zone sono ammesse residenze e costruzioni a servizio dell'Agricoltura attinenti la produzione e la trasformazione del prodotto agricolo, magazzini e stalle. Per queste costruzioni ad eccezione delle sole residenze è imposta la distanza di rispetto da tutte le altre zone di mt 100.*

- *Indice di fabbricabilità 0,013 mq/mq per le abitazioni, 0,20 per gli annessi agricoli;*
- *Altezza massima degli: mt 7,50 per le residenze, corrispondenti ad 1-2 Piani- silos, serbatoi, ecc. non sono soggetti al limite suddetto, salvo restando le disposizioni di legge;*
- *Distanza dei fabbricati dai cigli stradali: mt20, 30, 40, 60 come previsto dall'art.4 del D.M. 010-04-1968 e succ. mod.;*
- *Distacco minimo dai confini ml 5,00:*

Quindi come si è potuto appurare i terreni in oggetto hanno una destinazione urbanistica **prettamente agricola.**

==========%%%%%%%%%%========

*QUESITO N° 6*

***6)*** *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 6*

In risposta al presente quesito, dall'esame della documentazione in mio possesso, e dalle Visure Catastali relative alle unità immobiliari pignorate, acquisite, presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, ossia per la **particella 239** del foglio 5 *(Allegato n° 15) e* per la **particella 240** del



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



foglio 5 *(Allegato n° 16)* e dalla Planimetria Catastale *(Allegato n° 17)*, il sottoscritto può affermare che il bene in oggetto, **è IDENTIFICATO catastalmente e che vi è ESATTA rispondenza dei dati, fra il bene pignorato e quello specificato nell'atto di pignoramento**. Pertanto si può affermare che **NON RISULTA NESSUNA DIFFORMITA' O MANCANZA CATASTALE.**

Per maggior chiarezza si riporta ancora una volta lo specchietto riepilogativo dell'unità immobiliare pignorata, con tutti i riferimenti catastali:

| | *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Dati Identificativi* | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | *-* | *600 mq* | *-* | *-* |
| *INTEST AZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *-debitore-* per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |

Per ciò che attiene la seconda parte del quesito posto dal G.E. riguardante la circostanza che in caso di difformità del bene all'attualità, ***con la planimetria catastale***, di operare, quando possibile, per la sua correzione, per questa parte del quesito, si ribadisce quanto segue.

Come sottolineato già abbondantemente nei punti precedenti, ossia in riferimento alla circostanza, rilevata in sede di sopralluogo, e cioè che

*Sulla particella 240* che ha una estensione di 600 mq, classificata come Ente Urbano, di fatti è PRESENTE UN FABBRICATO, il quale però NON RISULTA CENSITO presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Urbano, MA LA STESSA RISULTA CENSITA SOLO al catasto Terreni APPUNTO COME TERRENO, o meglio ENTE URBANO.

Mentre la parte di terreno libero rimasto, di fatto altro non è che la CORTE di questo fabbricato.

Tra l'altro, come già sopra relazionato, il presente fabbricato, RISULTA AUTORIZZATO, con **CONCESSIONE EDILIZIA n° 2/98 rilasciata dall'Ente Comunale di Cervicati, prot. n° 436 del 09-03-1998**, cosi come specificato nella risposta *(Allegato n° 10)*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



alla mia richiesta degli accessi agli atti, presso l'ufficio tecnico comunale, riguardanti i beni pignorati.

All'epoca della realizzazione del fabbricato, presumibilmente avvenuta a ridosso dell'anno 1998, epoca del rilascio della Concessione Edilizia, immediatamente dopo, ossia nel 2001, è avvenuta la denuncia del fabbricato realizzato al SOLO CATASTO TERRENI.

Dalla verifica condotta sul dato catastale, il sottoscritto con debita richiesta *(Allegato n° 11)* fatta tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, presso l'ufficio del Catasto, ho richiesto il libretto di campagna Pregeo, *(Allegato n° 12)* relativo al *Tipo Mappale del 30-01-2001 Pratica n° 9994 in atti dal 30-01-2001 (n° 500.1/2001)* con il quale è avvenuto il **Frazionamento** dell'allora **particella n° 201 del foglio 5**, in seguito al quale ha originato le due particelle interessate dal presente pignoramento, ossia la ***-Particella n° 239 e la Particella n° 240 sempre del Foglio 5.***

Di fatto il *Tipo Mappale,* come d'obbligo, bisogna sempre produrlo, a seguito della realizzazione di un nuovo fabbricato, con il quale, la particella interessata, o la porzione della stessa, dove questo insiste, assieme alla relativa area di corte, costituirà una unica particella, che verrà censita al **CATASTO TERRENI**, **appunto come ENTE URBANO**, e dove su questa particella costituita, si evidenzia la sagoma del fabbricato.

Mentre successivamente, con l'altra procedura, anch'essa obbligatoria, **denominata Docfa** si effettua la **Denuncia di Nuova Costruzione al Catasto Urbano, dalla quale si evincerà la categoria catastale, la classe, nonché la relativa Rendita Catastale, del fabbricato.**

*Ora, così come richiesto dal G.E. nel presente quesito, ossia di procedere alla correzione della planimetria, o di specificarne i motivi ostativi che ne impediscono di farlo, si specifica quanto segue.*

Il sottoscritto in data 09-09-2024 inoltrava alla cancelleria del Tribunale *(Allegato n° 18)* Istanza al Giudice dell'esecuzione, **per autorizzazione a procedere** *(Allegato n° 19)*.

Nella presente istanza si specificava, (come già illustrato) l'esistenza di un fabbricato, mai denunciato al Catasto Urbano, anche se lo stesso risultava regolarmente autorizzato dall'ente comunale. Quindi si ravvisava, da parte del sottoscritto, una oggettiva difficolta a procedere.

Si riporta testualmente la parte finale della mia richiesta.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Il sottoscritto CTU, trovandosi in oggettiva difficoltà a procedere, in quanto andrebbe periziato un immobile (il Fabbricato e la sua area di corte) non Censito, e sarebbe una procedura non corretta, di contro, invece periziando la particella n° 240 solo come ente urbano, sarebbe altrettanto NON VERITIERA.

In virtù delle circostanze esposte, il sottoscritto CTU

CHIEDE

all'Ill.mo Giudice Esecutore, L'Autorizzazione di poter procedere alla denuncia del Fabbricato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di procedere ossia *N.C.E.U.*, operando con la procedura DOCFA, acquisendo così la relativa planimetria dell'immobile, e non solo, ma ottenendo la REALE Rendita della particella n° 240 che è quella di un fabbricato censito nel Catasto Urbano, appunto come deve essere.

In seguito alla presente istanza, è stata fissata, dal G.e., una nuova udienza in data 18-09-2024 *(Allegato n°20).* Ricevevo nella stessa data del 18-09-2024, il verbale di udienza, *(Allegato n°21)* in cui mi veniva concessa l'Autorizzazione a procedere alla pratica di accatastamento del fabbricato, così come da me richiesto.

In virtù dell'autorizzazione ottenuta, procedevo al prosieguo delle operazioni peritali, fissando un secondo sopralluogo sui luoghi di causa, per rilevare la planimetria del fabbricato esistente, e acquisire tutti gli elementi necessari, a procedere.

Dopo accordi telefonici con l'avv. di parte *debitrice*, **avv. Gianfranco Gatto**, si fissava un secondo sopralluogo sui siti di causa.

Successivamente, il giorno **lunedì 23-09-2024 alle ore 17.00** così come convenuto il sottoscritto si è recato sui luoghi di causa, dove ad aspettarlo, c'era la parte *debitrice,* la signora **Xxxxxxx Xxxxxxx** ed il suo coniuge **Xxxxxxx Xxxxxxx** nato a [redacted] cod. fisc. **XXXXXXXVVBBBBBBBB**.

Si è proceduto ad eseguire le dovute operazioni di rilievo planimetriche del fabbricato, ed effettuare una congrua documentazione fotografica. Alla fine delle operazioni peritali è stato redatto il verbale finale di sopralluogo, debitamente firmato dai presenti, *(Allegato n°21 bis).*

A seguire dell'acquisizione dei dati planimetrici, il sottoscritto ha proceduto, a presentare la pratica Docfa del fabbricato in oggetto, *(Allegato n° 22),* presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cosenza, ottenendo successivamente, la **Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano,** *(Allegato n° 23).*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



**In questa fase della procedura è necessario, sottolineare, una circostanza, fondamentale per il prosieguo e la stima del pignoramento in essere.**

Come già riportato nella risposta al quesito n° 3 a pagina 22 della presente CTU.

L'atto autorizzativo, ossia la **Concessione Edilizia n° 2/98 rilasciata da parte dell'Ente Comunale al prot. n° 436 del 09-03-1998** *era stata legittimamente richiesta dal sig. Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Cervicati il sssssssssssscod fisc. XXXXXXXVVVMMMBBBBB in data 29-07-1993 prot. 001107 e che successivamente in seguito all'atto di Donazione Accettata a rogito notaio Cristofaro Espedito Claudio del 02-03-1998 Repertorio n° 44701, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 11-03-1998 al n° 5204 Reg. Gen. e n° 4357 Reg. Part da potere del signor Xxxxxxx Xxxxxxx nato il sssssssssssa Cervicati (CS), titolare della piena proprietà della particella 201 del foglio 5 del comune di Cervicati,* donava alla figlia XXXXXXX XXXXXXX la piena proprietà di suddetta particella ossia la n° 201.

*Successivamente in data 05-03-1998 è stata presentata presso il Comune di Cervicati al Prot. n°436 una richiesta (Allegato n° 10) a firma del sig. Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Cervicati il sssssssssssscod fisc. XXXXXXXVVVMMMBBBBB, con la quale si richiedeva che la Concessione Edilizia, di cui alla richiesta fatta in data 29-07-1993 prot. 001107, fosse intestata ai signori:*

- *Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Santa Sofia d'Epiro il xxxxxxxvvc.f. XXXXXXXVVBBBBBBBB*
- *Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVV*

*E questo proprio in seguito alla legittima titolarità del terreno su cui dovrà sorgere il futuro fabbricato in virtù dell'atto di Donazione prima citato.*

*Si ribadisce inoltre, che la realizzazione del fabbricato interessava appunto la particella 201 del foglio 5, quest'ultima di estensione di 1.670 mq. Successivamente in seguito alla denuncia presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, con il Tipo Mappale del 30-01-2001 Pratica n° 9994 in atti dal 30-01-2001 (n° 500.1/2001), la particella originaria n° 201 ha generato per frazionamento le due attuali particella n° 240 Ente Urbano (600 mq) ed la particella n° 239 Terreno (1.070 mq), oggetto entrambe del presente pignoramento.*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



In seguito all'acquisizione di questa circostanza e della relativa documentazione, nel procedere alla presentazione della pratica Docfa di Denuncia di nuovo fabbricato, al Catasto Urbano, il sottoscritto ha dovuto trasmettere in allegato, all'atto di aggiornamento Catastale, **l'ISTANZA di RETTIFICA dell'Intestazione del Tipo Mappale**, *del 30-01-2001 Pratica n° 9994 in atti dal 30-01-2001 (n° 500.1/2001), (Allegato n° 24)*

*in merito alla quale si chiede:*

**La RETTIFICA dell'intestazione della ditta del predetto TIPO MAPPALE, come da giusti titoli di proprietà, acquisiti, come risultano dagli atti prodotti.**

Ossia di eseguire la presente correzione come appresso elencata:

- *Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVV per il diritto pari ad 1/1 DI PROPRIETÀ DELL'AREA*
- *Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Santa Sofia d'Epiro il xxxxxxxvvc.f. XXXXXXXVVBBBBBBBB, per il diritto pari ad 1/2 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIO;*
- *Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVV, per il diritto pari ad 1/2 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIO;*

Da questa circostanza, come si può osservare, si desume che **PER LA SOLA Particella n° 240 del foglio 5** la signora

*Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVV debitrice E' TITOLARE*

- *per il diritto pari ad 1/1 DI PROPRIETÀ DELL'AREA*
- *per il diritto pari ad 1/2 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIO*

Quindi in fine, in risposta al presente quesito si asserisce l'avvenuta **Variazione Catastale** del bene pignorato, necessaria per l'aggiornamento del catasto, in relazione alla legge n. 1249/39.

Pertanto si è acquisita la relativa **Visura Catastale Aggiornata** *(Allegato n° 25)* del bene pignorato e la relativa **Scheda Planimetrica dell'immobile** pignorato (*Allegato n° 26).*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Pertanto in vista di tutto quello appena descritto ed evidenziato, in merito a questa nuova situazione di **TITOLARITA' dei beni pignorati** si riporta lo specchietto riepilogativo dei beni oggetto di pignoramento che assume le seguenti connotazioni.

| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *3.04* | *2.76* |
| *INTESTAZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |

Ed

| *Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Sub* | *Categ* | *Classe* | *Cons.* | *Superficie Totale* | *Superficie Totale escluse aree scoperte* | *Rendita* |
| *2* | *5* | *240* | *1* | *A/3* | *1* | *6 vani* | *163 mq* | *136 mq* | *€ 266,49* |
| *INTEST AZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** -per il Diritto di **Proprietà** per l'area **Quota pari ad 1/1** **--Ris. Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi** | | | | | | | | |
| | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** -per il Diritto di **Proprietà Superficiaria** per la **Quota pari ad 1/2** **-Ris. Ditta priva di titolo legale reso pubblico** | | | | | | | | |
| | **XXXXXXX XXXXXXX nato a Santa Sofia d'Epiro (CS) il xxxxxxxvv -c.f. XXXXXXXVVBBBBBBBB** -per il Diritto di **Proprietà Superficiaria** per la **Quota pari ad 1/2** **-Ris. Ditta priva di titolo legale reso pubblico** | | | | | | | | |

SUCCESSIVAMENTE al deposito della ctu avvenuta il 10-11-2024 e l'invio della stessa alle parti in causa, ricevevo in data 26-novembre-2024 una Osservazione alla ctu *(Allegato N° 36)* dall'Avv.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



GIANNI SCAGLIARINI *per la parte creditrice, nella quale si evidenziava che….(…)* **avrebbe dovuto valutare la piena proprietà del cespite correttamente pignorato e non già limitarla alla quota del 50%, non risultando alcun atto o trascrizione legittimamente opponibile alla procedura esecutiva che attesti l'esistenza di una residua quota di comproprietà in capo al marito, Xxxxxxx Xxxxxxx.**

**PERTANTO** in seguito alla risposta delle osservazioni, *(Allegato N° 37)* in cui si motivavano le operazioni della mia condotta nel redigere l'elaborato peritale, nell'udienza già fissata del 09-12-2024 il g.e. dott. Giuseppe Sicilia con verbale di udienza del 09-12-2024 *(Allegato N° 38)* STABILIVA CHE…(….) **Il Giudice Dato atto di quanto sopra, dispone che il ctu provveda a correggere gli adempimenti già delegati con riguardo ai diritti della sola Xxxxxxx Xxxxxxx unica proprietaria entro 30 giorni. E fissa per il prosieguo l'udienza del 20.01.25 ore 11.00.**

**SUCCESSIVAMENTE** in seguito a quanto disposto dal g.e. il sottoscritto ha, proceduto immediatamente ad operare la correzione dell'accatastamento, intestando la titolarità' del bene pignorato in oggetto, alla legittima e sola proprietaria. Infatti, in data 16-12-2024 e successivamente come integrazione in data 19-12-2024 *(Allegato n° 39)* *si inviava una Istanza di correzione nominativo u.i.u. presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, sezione TERRITORIO con i relativi allegati richiesti, per poter effettuare la Correzione della ditta catastale del bene pignorato, ossia appartamento di civile abitazione censito al catasto fabbricati del COMUNE DI CERVICATI (CS) AL FOGLIO DI MAPPA N° 5 PARTICELLA N° 240 SUB 1; attualmente intestato ad:*

- **XXXXXXX XXXXXXX** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di **Proprietà per l'area Quota pari ad 1/1**
  **--Ris. Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi**
- **XXXXXXX XXXXXXX** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di **Proprietà Superficiaria** per la **Quota pari ad 1/2**
  **-Ris. Ditta priva di titolo legale reso pubblico**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



- **XXXXXXX XXXXXXX** nato a Santa Sofia d'Epiro (CS) il xxxxxxxvv -c.f. XXXXXXXVVBBBBBBBB -per il Diritto di **Proprietà Superficiaria** per la **Quota pari ad 1/2**

**-Ris. Ditta priva di titolo legale reso pubblico**

## *E CORREGERLO IN :*

- **XXXXXXX XXXXXXX** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di **PIENA Proprietà** per **Quota pari ad 1/1**

SUCCESSIVAMENTE in seguito all'istanza di cui sopra mi veniva notificata a mezzo mail la relativa Ricevuta dell'Avvenuta Registrazione del 30-12-2024 *(Allegato n° 40)*, ed in seguito recuperavo la Visura Catastale AGGIORNATA *(Allegato n° 41)* dell'immobile pignorato con l'intestazione CORRETTA.

Si riporta lo specchietto riepilogativo AGGIORNATO come da Visura Catastale *(Allegato n° 41)*:

| *Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Sub* | *Categ* | *Classe* | *Cons.* | *Superficie Totale* | *Superficie Totale escluse aree scoperte* | *Rendita* |
| *2* | *5* | *240* | *1* | *A/3* | *1* | *6 vani* | *163 mq* | *136 mq* | *€ 266,49* |
| *INTEST AZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di PIENA PROPRIETA' per Quota pari ad 1/1** | | | | | | | | |

=========%%%%%%%%%%=======



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



*QUESITO N° 7*

***7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 7*

Per quanto concerne la risposta al seguente quesito, il sottoscritto asserisce che:

A) **Alla prima parte del quesito**

che recita *se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi* il sottoscritto acquisita la documentazione necessaria, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, l'elenco sintetico delle Ispezioni Ipotecarie *(Allegato n° 27)*, inerente gli immobili pignorati, censiti nel ***Catasto Terreni del Comune di CERVICATI (CS) Foglio 5 Particella 239 e 240***, dalla quale è emerso quanto di seguito illustrato.

Dall'esame dell'elenco sintetico Ispezione Ipotecaria, *(Allegato n°27)* si rileva, fra le diverse formalità presenti, per il bene sopra indicato, che la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, *(Allegato n°28)* notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o il Tribunale di Cosenza in data 20-12-2023 Repertorio 4143, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25-01-2024, Registro Generale n° 2720, Registro Particolare n° 2362.

In favore di

- ✓ **GROGU SPV S.R.L.**-*creditore*-**con sede a Conegnano (TV), codice fiscale 05197150260** per il diritto di **Proprietà** per la **Quota pari ad 1/1 di piena proprietà**

contro



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



✓ **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *debitore-* per il diritto di **Proprietà** per la **Quota pari ad 1/1 di piena proprietà;**

L'oggetto del Pignoramento riguarda, beni di **XXXXXXX XXXXXXX** per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà** di seguito elencati:

| | *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Dati Identificativi* | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | *-* | *600 mq* | *-* | *-* |
| *INTEST AZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *-debitore-* per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |

⊗ Passiamo adesso a **VERIFICARE** se i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, sopra descritto, sono **integralmente riportati** nella certificazione notarile. Ed inoltre, se la certificazione notarile risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento.

## PROVENIENZA DEI BENI

Per gli immobili di seguito elencati, che costituiscono oggetto del presente pignoramento, ossia:

| | *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Dati Identificativi* | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | *-* | *600 mq* | *-* | *-* |
| *INTESTAZIONE* | **Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *-debitore-* per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |

nel ventennio preso in esame **alla data del 25-01-2024** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

I beni sopra specificati

**Sono PERVENUTI** alla signora:

- **Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV**, in virtù dei seguenti titoli:
  - Alla signora **Xxxxxxx Xxxxxxx** sopra generalizzata, la particella 201 del foglio 5 *(che per frazionamento ha generato le particelle in oggetto, **239-240**)* la quota dell'intero per la piena proprietà **per atto di donazione** accettata a rogito notaio Cristofaro Espedito Claudio del 02-03-1998 Repertorio n° 44701, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 11-03-1998 al n° 5204 Reg. Gen. e n° 4357 Reg. Part da potere del signor *Xxxxxxx Xxxxxxx* nato il sssssssssssa Cervicati (CS), titolare della piena proprietà.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **25-01-2024** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), per la stesura del certificato notarile) al **02-03-1998 atto di donazione**, quindi un periodo di più di 26 anni.

Quindi avendo esaminata un periodo antecedente di poco meno di 30 anni, in risposta alla prima parte del quesito posto dal G.e., si può affermare, che per i beni oggetto di pignoramento, **all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era INTESTATARIA DELL'IMMOBILE,** nello specifico ***già dal 02-03-1998*** **per atto di donazione** Cristofaro Espedito Claudio del 02-03-1998 Repertorio n° 44701, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 11-03-1998 al n° 5204 Reg. Gen. e n° 4357 Reg. Part .

B) **Per quanto richiesto nella seconda parte del quesito**,



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ossia *se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota)*, il sottoscritto, esaminati gli atti, afferma che, in merito al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto a mezzo PEC, *(Allegato n° 6)* ha proceduto a richiedere presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cervicati (CS), ***l'estratto di Matrimonio con le annotazioni al margine,*** *(Allegato n° 7)* ed ***il certificato Storico di Residenza*** *(Allegato n° 8)* e dall'esame di entrambi i certificati si evince che il *debitore*:

- **Xxxxxxx Xxxxxxx** nata a **Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** **è residente** nel Comune di Cervicati alla Contrada Marinello, n° 8, sin dal 1996 e **ha contratto matrimonio,** in data xxxxxxxvvbbbb con il signor ***Xxxxxxx Xxxxxxx*** nato a Santa Sofia d'Epiro (CS) xxxxxxxvvbbbb, dallo stesso si evince che **è riportata** la annotazione a margine, recante la seguente dicitura, ***"NESSUNA"***.

Pertanto dall'esame dell'estratto di matrimonio si deduce che il regime matrimoniale tra la signora Xxxxxxx (*debitrice)* e suo marito, è in comunione dei beni, però il bene oggetto di pignoramento trattandosi di **Donazione Accettata** (come si evince dal certificato notarile dai dati di provenienza dei beni pignorati, questi ***sono di PROPRIETA' ESCLUSIVA*** della signora **Xxxxxxx Xxxxxxx *(debitore)***.

Pertanto, in risposta alla seconda parte del quesito, il sottoscritto **ASSERISCE**, che il bene, pignorato, ***ESSENDO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA*** *del debitore*, e che la quota vantata dalla parte *creditrice* corrisponde all'INTERO, ossia la PIENA PROPRIETA', NON è NECESSARIA NESSUNA SEPARAZIONE IN NATURA DEL BENE STESSO.

In merito alla risposta a questo quesito, si deve fare una CHIARA PRECISAZIONE.

Nel quesito si è risposto, a come risultavano gli atti e la documentazione dell'Agenzia delle Entrate, per i beni pignorati, **all'epoca della notifica del pignoramento**, la quale come è appena stato descritto, emerge la regolare titolarità, ossia la **PIENA PROPRIETA'** della parte esecutata, dei beni descritti, la regolare corrispondenza, cosi la sua regolare provenienza.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



In questa sede si vuole ribadire e sottolineare, la circostanza già rilevata nei punti precedenti, **in merito alla presenza del FABBRICATO rilevato** dal sottoscritto, **sulla particella n° 240, MAI DENUNCIATO** presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio, (Catasto Fabbricati).

Come esaurientemente descritto nei punti precedenti il sottoscritto, in seguito all'Autorizzazione del Giudice Esecutore, ha proceduto a regolarizzare la presenza del fabbricato, ossia procedendo alla **Denuncia di Accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate,-Ufficio del Territorio, (Catasto Fabbricati),** del fabbricato in questione, ottenendo quindi la relativa planimetria catastale dell'Immobile *(Allegato n° 26)*, *nonché la relativa Visura Catastale Aggiornata (Allegato n° 25) dell'immobile, con la nuova Rendita Catastale, tutto questo in seguito all'accatastamento effettuato.*

*Come già detto, la procedura di Accatastamento del fabbricato, ha riguardato solo la particella n° 240.*

***Come già illustrato nella risposta del quesito n° 6,*** *in seguito alle osservazioni alla CTU, ed alle disposizioni del g.e. dott Giuseppe Sicilia nel verbale di udienza del 09-12-2024, il sottoscritto ha operato a* ***CORREGGERE*** *(Allegato n° 41) l'intestazione del precedente accatastamento, intestando il fabbricato censito al* ***foglio 5 particella 240 sub 1 alla SOLA LEGGITTIMA TITOLARE***

| *Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Sub* | *Categ* | *Classe* | *Cons.* | *Superficie Totale* | *Superficie Totale escluse aree scoperte* | *Rendita* |
| *2* | *5* | *240* | *1* | *A/3* | *1* | *6 vani* | *163 mq* | *136 mq* | *€ 266,49* |
| *INTESTAZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di PIENA PROPRIETA per Quota pari ad 1/1** | | | | | | | | |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



*Da questo atto, come già evidenziato, per tutte le circostanze rilevate in sede delle attività peritale,* ***è cambiato lo scenario della descrizione del bene (particella 240), MA CHE SI SOTTOLINEA NON è ciò che è riportato nell'atto di pignoramento.***

*Per comodità di lettura si riporta lo specchietto riepilogativo, della situazione attuale del bene* ***(particella 240), Pignorato come ENTE URBANO, MA CHE a seguito dell'accatastamento E DELLA SUCCESSIVA CORREZIONE EFFETTUATA*** *(Allegato n° 41)* ***è DIVENTATO:.***

| *Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Sub* | *Categ* | *Classe* | *Cons.* | *Superficie Totale* | *Superficie Totale escluse aree scoperte* | *Rendita* |
| *2* | *5* | *240* | *1* | *A/3* | *1* | *6 vani* | *163 mq* | *136 mq* | *€ 266,49* |
| *INTESTAZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di PIENA PROPRIETA per Quota pari ad 1/1** | | | | | | | | |

*Come si osserva* ***risulta, che per la parte DEBITRICE, la TITOLARITA' riguarda***

- ***il diritto della PIENA PROPRIETÀ;***

*Pertanto in virtù di questa circostanza, la risposta, alla parte del presente quesito, in cui recita ... In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota)., Il sottoscritto asserisce in maniera inequivocabile, che NON E' necessaria, la SEPARAZIONE IN NATURA, ossia la separazione di una porzione di valore pari alla quota, del bene in questione, per l'ovvia circostanza, che il fabbricato realizzato, sulla particella 240,* ***OGGETTO DI PIGNORAMENTO COME***



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



***ENTE URBANO**, è nella realtà, **L'ABITAZIONE PRIMARIA DELLA DEBITRICE** signora Xxxxxxx Xxxxxxx **UNICA TITOLARE** (Allegato n° 41),*

*Mentre si sottolinea che nulla è cambiato per la **particella 239, la quale rimane tutto invariato**, COSI COME DA PIGNORAMENTO, anche qui si riporta lo specchietto riepilogativo.*

| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *3.04* | *2.76* |
| *INTESTAZIONE* | **Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |

==========%%%%%%%%%%==========

*QUESITO N° 8*

***8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 8*

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, che sia dal controllo del ***certificato notarile,*** già agli atti di causa, e dalla documentazione necessaria acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, le Ispezioni Ipotecarie *(Allegato n° 28 e Allegato n° 29)*, inerente gli immobili pignorati, censiti nel ***Catasto Terreni del Comune di CERVICATI (CS) Foglio 5 Particella 239 e 240*** è emerso quanto di seguito illustrato.

**Per quanto concerne la prima parte del quesito,**

I beni sopra specificati

**Sono PERVENUTI** alla signora:

- **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV**, in virtù dei seguenti titoli:
  - Alla signora **Xxxxxxx Xxxxxxx** sopra generalizzata, la particella 201 del foglio 5 *(che per frazionamento ha generato le particelle in oggetto, **239-240**)* la quota dell'intero per la piena proprietà **per atto di donazione** accettata a rogito notaio Cristofaro Espedito Claudio del 02-03-1998 Repertorio n° 44701, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 11-03-1998 al n° 5204 Reg. Gen. e n° 4357 Reg. Part da potere del signor *Xxxxxxx Xxxxxxx* nato il sssssssssssa Cervicati (CS), titolare della piena proprietà.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **25-01-2024** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), per la stesura del certificato notarile) al **02-03-1998 atto di donazione**, quindi un periodo di più di 26 anni.

Quindi avendo esaminata un periodo ultra ventennale, in risposta alla prima parte del quesito posto dal G.e., si può affermare, che per i beni oggetto di pignoramento, **all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata ERA INTESTATARIA DELL'IMMOBILE, ,** nello specifico **per atto di donazione** del ***02-03-1998*** Repertorio n° 44701, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 11-03-1998 al n° 5204 Reg. Gen. e n° 4357 Reg. Part .

**Per quanto concerne la seconda parte del quesito,**

In merito *alla sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,* il sottoscritto dall'esame dell'elenco delle Ispezioni Ipotecarie *(Allegato n° 27)* prima accennato ha rilevato le seguenti formalità:



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



❖ **Atto notarile pubblico – Ipoteca in Rinnovazione,** *(Allegato n° 29)* derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato, del 09-04-2001 Repertorio n° 55487 notaio Cristofaro Espedito Claudio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 26-01-2021 al n° 1948 Reg. Gen. e n° 172 Reg. Part a fronte di un capitale di € 18.076, durata 15 anni, per le unità negoziali ***siti nel comune di CERVICATI (CS) alla Contrada MARINELLO, censiti nel Catasto Terreni al foglio 5 Particella 239 e particella 240***

a favore di:

- **Banca Carime S.p.A** sede Cosenza cf. 01831880784 - *creditore-* per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

Contro

- **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV**, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**;

Nelle Sezione D –Ulteriori Informazioni, della presente Ispezione Ipotecaria, è altresì riportata la seguente descrizione; *".....L'unità immobiliare oggetto dell'ipoteca originaria con tipo mappale n° 500 prot. 9994 del 30-01-2001 è stata frazionata ed ha originato le attuali unità immobiliari censite nel Catasto Terreni del comune di Cervicati al foglio 5 particella 239 Uliveto ha.0.10.70 foglio 5 particella 240 Ente Urbano ha.0.06.00. "**Si evidenzia inoltre che il fabbricato insistente sulla particella 240 del foglio 5, attualmente NON RISULTA ANCORA CENSITO NEL CATASTO URBANO del comune di Cervicati. Si esonera il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati anagrafici e catastali presenti in nota"***

❖ **Pignoramento Immobiliare** *(Allegato n° 28)* -***il pignoramento in esame***- Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, notificato da Ufficiale Giudiziario Unep C/o il Tribunale di Cosenza in data 20-12-2023 Repertorio 4143, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25-01-2023, Registro Generale n° 2720, Reg. Part. n° 2362.

In favore di

✓ **GROGU SPV S.R.L.-***creditore***-con sede in Via Vittorio Alfieri, n° 1 Conegliano (TV), codice fiscale 05197150260** per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà;**

contro



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



- ✓ **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *debitore-* per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà;**

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

- Beni di **XXXXXXX XXXXXXX** per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà** di seguito elencati:

| | *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Dati Identificativi* | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | *-* | *600 mq* | *-* | *-* |
| *INTEST AZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** *-debitore-* per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |

L'immobile sopra riportato, costituisce il bene oggetto del presente pignoramento,

Dall'esame della documentazione, si sottolinea inoltre che **NON SI EVIDENZIA NESSUN'ALTRA** *formalità, e/o vincoli e oneri, anche di natura condominiale.*

**ANCHE IN QUESTO QUESITO E' BENE FARE UNA PRECISAZIONE**

Nel quesito si è risposto, a come risultavano gli atti e la documentazione dell'Agenzia delle Entrate, per i beni pignorati, **all'epoca della notifica del pignoramento**, la quale come è appena stato descritto, emerge la regolare titolarità, ossia la **PIENA PROPRIETA'** della parte esecutata, dei beni descritti, la regolare corrispondenza, cosi la sua regolare provenienza.

In questa sede si vuole ribadire e sottolineare, la circostanza già rilevata nei punti precedenti, **in merito alla presenza del FABBRICATO rilevato** dal sottoscritto, **sulla particella n° 240, MAI DENUNCIATO** presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio, (Catasto Fabbricati).



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Come esaurientemente descritto nei punti precedenti il sottoscritto, in seguito all'Autorizzazione del Giudice Esecutore, ha proceduto a regolarizzare la presenza del fabbricato, ossia procedendo alla **Denuncia di Accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate,-Ufficio del Territorio, (Catasto Fabbricati),** del fabbricato in questione, ottenendo quindi la relativa planimetria catastale dell'Immobile *(Allegato n° 26)*, *nonché la relativa Visura Catastale Aggiornata (Allegato n° 25) dell'immobile, con la nuova Rendita Catastale, tutto questo in seguito all'accatastamento effettuato.*

*Come descritto, la procedura di Accatastamento del fabbricato, ha riguardato solo la particella n° 240.*

***Si ribadisce ancora, come già illustrato alla risposta del quesito n° 6, in seguito alle osservazioni alla CTU, ed alle disposizioni del G.e. dott. Giuseppe Sicilia nel verbale di udienza del 09-12-2024, il sottoscritto ha operato a CORREGGERE*** *(Allegato n° 41)* ***l'intestazione del precedente accatastamento, intestando il fabbricato censito al foglio 5 particella 240 sub 1 alla SOLA LEGGITTIMA TITOLARE***

- **XXXXXXX XXXXXXX** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di **PIENA Proprietà** per la **Quota pari ad 1/1**

*Da questo atto, come già evidenziato, per tutte le circostanze rilevate in sede delle attività peritale,* ***è cambiato lo scenario della descrizione del bene (particella 240), MA, CHE SI SOTTOLINEA, NON è ciò che è riportato nell'atto di pignoramento.***

*Per comodità di lettura si riporta lo specchietto riepilogativo, della situazione attuale del bene* ***(particella 240), Pignorato come ENTE URBANO, ma che a seguito dell'accatastamento E DELLA SUCCESSIVA CORREZIONE EFFETTUATA*** *(Allegato n° 41)* ***è DIVENTATO:.***

***Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello***



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| N. | Foglio | Part. | Sub | Categ | Classe | Cons. | Superficie Totale | Superficie Totale escluse aree scoperte | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 5 | 240 | 1 | A/3 | 1 | 6 vani | 163 mq | 136 mq | € 266,49 |
| INTESTAZIONE | XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di **PIENA PROPRIETA per la Quota pari ad 1/1** | | | | | | | | |

*Come si osserva* ***risulta, che per la parte DEBITRICE, la TITOLARITA' riguarda***

***: il diritto della PIENA PROPRIETÀ;***

*Mentre si sottolinea che nulla è cambiato per la* ***particella 239, per la quale rimane tutto invariato****, COSI COME DA PIGNORAMENTO, anche qui si riporta lo specchietto riepilogativo.*

| Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati Identificativi | | | Dati Classamento | | | | |
| N. | Foglio | Part. | Qualità | Classe | Superficie | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | 5 | 239 | Uliveto | 2 | 1.070 mq | 3.04 | 2.76 |
| INTESTAZIONE | Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |

==========%%%%%%%%%%==========

*QUESITO N°9*

***9)*** *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



*analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché' per le eventuali spese condominiali insolute;*

*RISPOSTA AL QUESITO* ***N° 9***

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto passa ora alla valutazione dei beni.

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia. Essa rappresenta perciò un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una preposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra, che ne riassume il valore.

Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato, di Capitalizzazione o di Costo, e così via, se ne deduce la convinzione che alla stima a *"Valore di Mercato"* può essere riconosciuto il vantaggio di poter recepire, con immediatezza, le attese, o per meglio dire, gli ordinari orientamenti di mercato.

**Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.**

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati e terreni similari al cui settore appartengono gli immobili oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il richiesto GIUDIZIO DI STIMA, sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'unità immobiliare.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



C'è da sottolineare, che nella condotta di stima si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, ed oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici, residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa si che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Nel procedere alla stima, degli immobili oggetto di perizia, nodo centrale della presente relazione, il sottoscritto, per la determinazione **del più probabile valore di mercato**, trattandosi di un **FABBRICATO e di un TERRENO**, ha inteso utilizzare i seguenti criteri di stima.

## *Criteri di Stima adottati*

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore delle varie unità, si è ritenuto opportuno considerare ***tre criteri di stima***, (i primi due di tipo sintetico comparativo, l'altro di tipo analitico), ognuno dei quali, considerando le opportune correzioni del caso, ha condotto a rappresentare ***le quotazioni al metro quadro*** del bene, distinto per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

I criteri utilizzati sono stati:

I. *Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, (stima diretta) inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di TERRENI similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. L'indagine di mercato, condotta dal sottoscritto, ha esplorato diversi ambiti del mercato immobiliare, sia presso aziende private che operano nel settore delle costruzioni, e sia presso gli operatori di aziende quali, Tecnocasa, Gallo Case, Frimm, ecc, le quali trattano transazioni di immobili di varia tipologia;*

II. *Il secondo criterio di valutazione è quello denominata "comparazione di un immobile" (stima diretta) ossia selezionare i dati attraverso l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate del Territorio il quale conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali;*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



III. *Il terzo criterio di stima è un metodo analitico (stima indiretta). Si adotterà per questo criterio di stima il metodo di capitalizzazione del reddito; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinata in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile. Sulla base del metodo adottato, il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.*

- *Beneficio fondiario **(Bf)**: questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula* $Bf = R_{lt}$ – ***spese di parte padronale***

  *Il Reddito lordo totale ($R_{lt}$) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulla rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota par al 20%*

- *Saggio di Capitalizzazione **(r)**: questo parametro assume una importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.*

  *Il parametro **(r)** da utilizzare deve però essere corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.*

In particolar modo nella stima dell'***Immobile*** si adotteranno oltre ai criteri sopra specificati, due metodi specifici del caso, essendo l'immobile non di epoca recente, anche se



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



tenuto in ottime condizioni, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato. Questi a cui ci si riferisce sono:

✓ Il primo, di tipo diretto denominata **Stima per punti di merito**

Si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato **Vx** si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito, ossia

$$Vx = PRZ\ medio/mq * \prod^{n}_{j=1} K_j$$

$$K_j = K_x / K_v$$

Dove $K_x$ e $K_y$ sono rispettivamente i parametri di merito del bene in oggetto e quello di riferimento.

Mentre il simbolo $\prod^{n}_{j=1}$ è la "Produttoria" degli "n" parametri considerati

✓ Il secondo di tipo indiretto e quindi analitico, è il **metodo del costo di riproduzione deprezzato**.

Quello che si ricava da questo metodo è il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica. Questo metodo analitico coinvolge altri dati conosciuti che consentono di definire il valore incognito. Quindi come detto, è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula $V_M = V_C - V_R$ in cui

$V_M$ è il valore di mercato dell'immobile;

$V_C$ è il costo di costruzione;

$V_R$ è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera il costo dell'area su cui sorge l'immobile, le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione, le attività tecniche, (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.), oneri concessori e di urbanizzazione.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Nella determinazione del costo di ricostruzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di ricostruzione (mano d'opera, materiali, noli) dei costi di progettazione, direzione lavori e collaudi.
Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere "deprezzato" in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione degli esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2{,}86$$

Dove

- **(D)** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed
- **(A)** esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da: **Cd =100% - D**

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo **($C_{rip}$)** per ottenere il valore di riproduzione deprezzato **($V_{rip}$)**.

Con **$(V_{rip}) = Cd * C_{rip}$**

Dopo questa panoramica rivolta ad illustrare i procedimenti di stima che verranno adottati, passiamo adesso ad esaminare gli immobili pignorati, utilizzando i criteri di stima più consoni, e descrivendone la sua applicazione.

A questo punto della stima del lotto è bene precisare una considerazione, molto importante, perché è su di essa che si basa la logica della valutazione e la motivazione della condotta del sottoscritto, che ha portato a questo modo di operare per la stima di questi beni pignorati.

Di fatto come oramai più volte ribadito, sulla particella 240 (ente urbano) insiste un fabbricato il quale non è stato MAI CENSITO nel catasto urbano, e quindi agli atti risulta solo la particella 240 censita nel catasto terreni appunto come ***ENTE URBANO.***

Il valore commerciale delle due particelle, (239 e 240) di fatto è praticamente condizionato nella maniera più totale, dalla presenza di questo fabbricato, il quale come già specificato



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



questo è la dimora principale della debitrice, del suo coniuge e del suo nucleo familiare. Ora la restante superficie "libera" della particella 240, ossia quella non occupata dal fabbricato, compresa l'intera superficie della particella 239, nella realtà altro non sono, che la corte del fabbricato esistente presente sulla particella 240.

Questa ovvia constatazione è emersa in sede di sopralluogo.

*Partendo da questa considerazione di fatto, la stima dell'intero compendio, che tra l'altro ho formato in unico lotto di vendita, denominato "LOTTO UNICO" verrà condotta con la logica di stima rivolta a valutare una abitazione e la sua area di corte, e non di due terreni, cosi come risultano censiti nell'atto di pignoramento, ma che invece all'attualità, di fatto, rispecchiano un'altra realtà.*

Come sopra più volte ribadito, il sottoscritto ha proceduta alla denuncia di accatastamento del fabbricato, presso l'Agenzia delle Entrate, ricavandone la reale Rendita del bene, e la relativa planimetria catastale *(Allegato n° 26)*.

Quindi i beni che andremo a stimare sono:

**Un terreno censito al catasto terreni** *(Allegato n° 15)* :

| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *3.04* | *2.76* |
| *INTESTAZIONE* | **Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVV** per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |

**Un fabbricato censito al catasto urbano** *(Allegato n° 41)*:



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| *Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Sub* | *Categ* | *Classe* | *Cons.* | *Superficie Totale* | *Superficie Totale escluse aree scoperte* | *Rendita* |
| *2* | *5* | *240* | *1* | *A/3* | *1* | *6 vani* | *163 mq* | *136 mq* | *€ 266,49* |
| *INTESTAZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** -per il Diritto di **PIENA PROPRIETA per Quota pari ad 1/1** | | | | | | | | |

Quindi partendo da questa ovvia premessa, e come specificato nelle risposte ai quesiti precedenti, i beni oggetto di pignoramento **possono essere venduti nell'unico lotto formato, denominato -Lotto Unico-**, pertanto passiamo ad effettuarne la sua valutazione.

# STIMA DEL LOTTO UNICO

| | *-LOTTO UNICO-* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *INDIRIZZO* | *Contrada MARINELLO, n°8 – CERVICATI (CS)* | | | | | |
| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada - Marinello* | | | | | | |
| *DESCRIZIONE* | *Terreno di natura Agricola censito come Uliveto.* | | | | | |
| *Dati Identificativi* | | *Dati Classamento* | | | | |
| *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *SUPERFICIE COMMERCIALE* | **Superficie Commerciale del TERRENO** $S_{comm}$ **= 1.070 mq * 0.02 = 21,40 mq** | | | | | |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | |
|---|---|
| *NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA* | ❖ **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1** |
| *QUOTA PIGNORATA* | **LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;** |
| *CERTIFICAZIONI* | ➢ **L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"** |
| *STATO ATTUALE* | **La particella 239** ***di fatto è adibito a corte del fabbricato che insiste sulla particella 240.*** |

| *Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *DESCRIZIONE* | | | *Appartamento per Civile Abitazione* | | | | | |
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | | |
| *Foglio* | *Particella* | *Sub* | *Categ* | *Classe* | *Cons.* | *Superficie Totale* | *Superficie Totale escluse aree scoperte* | *Rendita* |
| *5* | *240* | *1* | *A/3* | *1* | *6 vani* | *163 mq* | *136 mq* | *€ 266,49* |
| *INTEST AZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** -per il Diritto di **Piena Proprietà per la Quota pari ad 1/1** | | | | | | | |

Prima di passare alla stima del **Lotto Unico** e della sua valutazione, procediamo con il determinare la ***Superficie Commerciale*** dello stesso e descrivendo le sue caratteristiche costruttive e tipologiche.

## *CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE*

Di seguito si riporta il calcolo delle Superfici Commerciali del bene costituente il "**LOTTO UNICO**".

La superficie commerciale è stata calcolata a seguito della verifica della consistenza edilizia e omogeneizzata secondo i criteri impartiti dall'Agenzia delle Entrate del Territorio, nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La determinazione della superficie Commerciale, di cui è composta l'unità in esame, è di seguito riportata:

- ***Piano TERRA –fabbricato -*** (*Foglio 5 Particella 240 Sub 1* );

  Superficie netta 112,50 mq

  Superficie lorda 135,90 mq * 100 % = 135,90 mq



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | | |
|---|---|---|
| Superficie Veranda | 25,60 mq * 35 % = | 8,96 mq |
| Superficie Corte particella 240 primi 25 mq | 25,00 mq * 10 % = | 2,50 mq |
| Superficie Corte particella 240 restanti mq | 413,50 mq * 2 % = | 8,27 mq |
| **Superficie Commerciale FABBRICATO** = | | **155,63 mq** |

- ***TERRENO*** *(Foglio 5 Part. 239 – come* ***Area di Corte*** *del fabbricato della particella 240);*

| | | |
|---|---|---|
| Superficie della particella 239 | 1.070,00 mq * 2 % = | 21,40 mq |
| **Superficie Commerciale TERRENO** = | | **21,40 mq** |

Le sopra citate dimensioni dell'immobile, sono riportate nella planimetria **rilevata** dal sottoscritto in sede di sopralluogo *(Allegato n° 30)*

Quindi operando secondo quando indicato dai criteri impartiti dall'Agenzia delle Entrate, la **Superficie Commerciale Totale sarà** pari ad:

***Superficie Commerciale LOTTO UNICO = (155,63+21,40) = 177,03 mq***

## *UBICAZIONE E CONTESTO URBANO*

Come già evidenziato sopra, il bene pignorato, è costituito da due terreni ubicati alla Contrada Marinello del Comune di Cervicati, in una zona di campagna molto distante dal nucleo abitato, tanto è vero che questa parte di territorio è interrotto catastalmente dal territorio compreso nel comune di Mongrassano. La Contrada Marinello è in aperta campagna, collegata alla viabilità urbana da stradine comunali che si agganciano alla strada Provinciale SP 109, la quale quest'ultima collega la strada statale SS19 delle Calabrie, all'altezza del vicino svincolo autostradale di Tarsia, dell'autostrada del Mediterraneo A2, con i comuni di Cervicati e San Marco Argentano.

La zona di ubicazione dei due terreni, è in aperta campagna, con poche abitazioni sparse lungo il tracciato della via comunale, la quale si snoda fra le cime delle colline che caratterizzano questa parte di territorio, la quale lo stesso presenta una natura prettamente agricola caratterizzato dalla presenza di campi coltivati, vigneti, frutteti e uliveti,

Le due particelle di terreno interessate alla perizia, sono cosi costituite:

- La ***particella 239*** ha una estensione di **1.070 mq** classificata come Uliveto, ha una forma trapezoidale, formato da quattro lati, confina per tre lati con altre proprietà, dai quali non



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ha alcuno accesso da nessun punto, lungo tutti questi confini, ne pedonale e nè carrabile, non esistono servitù di passaggio o di altra natura, risulta quindi, che vi si può **accedere SOLAMENTE** dall'unico lato, il quale è quello confinante con la *particella 240.* Quest'ultima è posta a nord della particella in esame (239), ed è adiacente alla strada comunale di Contrada Marinello, la quale fa parte della stessa proprietà ed anch'essa bene pignorato. Si presenta come un terreno, che va leggermente degradando con leggera pendenza verso sud, a partire dalla quota più alta, ossia lungo il confine con l'altra particella, ossia la 240. Su di esso sono presenti varie alberature, oltre che di ulivo, anche alberi da frutto, attualmente è utilizzato come corte del Fabbricato (**che verrà specificato più avanti)**.

*La particella Confina* a nord con la stessa ditta ossia proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx (debitrice) mentre a sud con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb, e proprietà Xxxxxxxvvbbbb, ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb**,** ad est con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb**,** salvo diritti di terzi.

- La ***particella 240*** ha una estensione di **600 mq** classificata come **Ente Urbano**, anche questo ha una forma trapezoidale, con il lato più lungo posto a nord, adiacente alla strada comunale dalla quale vi si accede direttamente, essendo l'unico punto di accesso a predetta proprietà. Si presenta come un terreno in piano, in direzione sud, fino all'altra particella 239 sopra descritta.

  *Sulla particella 240* è PRESENTE UN FABBRICATO, il quale come più volte ribadito e descritto è stato censito, dal sottoscritto al Catasto Urbano, da cui si è ottenuto la relativa planimetria catastale, nonché la relativa Rendita.

  Si rammenta che la sua realizzazione**, E' STATA AUTORIZZATA, con CONCESSIONE EDILIZIA n° 2/98 rilasciata da parte dell'Ente Comunale prot n° 436 del 09-03-1998.**

  *La particella Confina* a nord con la strada comunale di Contrada Marinello, ad est con proprietà Xxxxxxx Xxxxxxxvvbbbb a sud con la particella 239 ad essa adiacente sempre di proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx *(debitrice)* ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb**,** salvo diritti di terzi.

## *CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE*

Quindi dovendo procedere con la stima del lotto, riferendoci alla consistenza del fabbricato esistente, procederemo alla descrizione dello stesso, nella sua interezza.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Il Fabbricato, è costituito da un appartamento che si sviluppa interamente al solo piano Terra, con sovrastante copertura a tetto, circondato da tutti i lati, dall'area di corte, della particella 240 e ad essa adiacente, tutta l'area della particella 239. Il fabbricato è posizionato in maniera tale da avere accesso diretto della strada comunale di Contrada Marinello, la cui particella, ne risulta proprio adiacente. Il fabbricato si presenta con una struttura portante in muratura di blocchi di cemento e solaio in latero cemento, La copertura è del tipo a tetto con manto di tegole in coppi poggiante su orditura in legno debitamente ancorata sulle quinte di muratura della copertura.

Il piano ***Terra*** su cui si sviluppa l'intero fabbricato, è destinata a residenza primaria della debitrice e del suo nucleo familiare. Questa unità abitativa è costituita all'esterno da una veranda in cui è troviamo la porta di accesso. All'interno dell'unità abbiamo, un piccolo disimpegno posto all'ingresso, che comunica direttamente con un unico ampio ambiente destinato a soggiorno-pranzo, sul lato destro dell'ingresso è posizionato il locale cucina, da questo si accede, alla zona notte, dove in corrispondenza di un piccolo disimpegno, troviamo l'accesso a due stanze da letto, un locale bagno, ed un ripostiglio. L'appartamento risulta rifinito in ogni sua parte gli ambienti si presentano comodi, sono rifiniti con materiali di qualità ordinaria, sia il pavimento in cotto, rivestimenti in ceramica, gli infissi interni di porte e finestre in legno e tapparelle esterne in alluminio anodizzato, anche le porte interne e quella di ingresso sono in legno. L'appartamento inoltre è dotato di tutti gli impianti idrico sanitari, elettrico, e termico, realizzati secondo la buona regola d'arte.

Nella sua conformazione l'unità ha un aspetto accogliente, vivibile e ben proporzionata.

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica *(Allegato n° 31).*

**Il bene pignorato costituito dalle due particelle ampiamente descritte, come già più volte ribadito, formano un Lotto UNICO di vendita,** oggetto di stima, hanno una Superficie Commerciale, pari ad **$S_{COMM\ LOTTO\ UNICO}$ = 177,03 mq,**

.

Dopo questa illustrazione, dell'IMMOBILE costituente l'unico di vendita il **Lotto Unico**, passiamo alla sua valutazione.

La sua valutazione sarà condotta in virtù, della sua potenzialità di immobile esistente, nello stato di fatto in cui si trova e per la sua destinazione d'uso, per cui risulta documentato.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Anche in questa valutazione, la mia condotta, verso questo immobile è rivolta ad attingere valori di paragone al mq di superficie, con quello di un **appartamento** ad esso similare nella sua consistenza e nella sua destinazione d'uso, applicando i tre criteri di stima sopra illustrati.

Una volta ricavato il valore al mq di superficie, si procederà ad applicare gli altri due procedimenti di stima, ossia la **Stima per punti di merito**, ed il **Metodo del costo di riproduzione deprezzato**, per arrivare al suo più probabile valore di mercato mediando i due valori trovati.

Questa stima un po' articolata, è stata adottata per forza di cose, in quanto prima bisogna trovare il prezzo medio al mq di superficie di un immobile *"simile"*.

**Il valore unitario posto a base della valutazione è quello delle costruzioni a struttura portante in c.a. e tamponamenti in mattoni, al quale (una volta determinata) si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto, come precedentemente detto:**

- **della vetustà del complesso;**
- **dello stato di manutenzione e conservazione;**
- **della funzionalità e localizzazione.**

***Criterio di stima n° I***

I. ***Il valore, presso gli operatori economici, nel comprensorio dell'area del comune di CERVICATI(CS)***:

In questo tipo di criterio di stima, si è cercato di trovare il valore venale dei beni in commercio, con l'attingimento di informazioni oculate, presso gli operatori del settore, le agenzie immobiliari del circondario, (quali la Immobiliare.it, Frimm, Tecnocasa, Gallo Case, ecc), e presso studi notarili.

Da ciò ho potuto desumere un prezzo di mercato al mq oscillante tra

MIM di **300,00 €/mq** ed un MAX di **360,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

**$V_{mm1}$ = (300 €/mq + 360 €/mq) / 2 = 330,00 €/mq**

***Criterio di stima n° II***

***II. Il valore, per "comparazione di un immobile"***

In questo tipo di stima, lo strumento più attendibile, che opera una comparazione di immobili, per zone omogenee, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la Banca Dati



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



delle Quotazioni Immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate del Territorio. Da questi, *(Allegato n° 32)* è stato possibile determinare, relativamente al I° semestre del 2024 individuando la Fascia/zona: Extraurbana-Aree Rurali Codice Zona: R1 Microzona: 1 Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale.

Per la nostra tipologia: Abitazioni Civili, in stato conservativo Normale, le seguenti quotazioni:

MIM di **245,00 €/mq** ed un MAX di **330,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

**Vmm2 = (245 €/mq + 330 €/mq) / 2 = 287,50 €/mq**.

Orbene, il sottoscritto, in virtù delle ipotesi iniziali, ossia far riferimento ad un immobile di paragone con caratteristiche simili, e quindi relativamente a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ha determinata, un VALORE MEDIO DI MERCATO **Vmm** opportunamente corretto, da alcuni coefficienti correttivi, nei quali si è tenuto conto dell'appetibilità commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, le sue caratteristiche strutturali, funzionali, estetiche, metriche, di ubicazione, di accessibilità, ossia di tutti una serie di parametri, che in questo contesto sono tutte positive.

Si rammenta che l'OMI da una indicazione di paragone mediata.

Pertanto il sottoscritto in virtù delle ragioni sopra esposte, applica un valore correttivo (***K***) al valore medio, indicato dall'OMI con **K = 0,97** per cui

il Valore Medio di Mercato sarà pari ad:

**Vmm2 = 287,50 €/mq * 0,97 = 278,88 €/mq**

***Criterio di stima n° III***

**I. *Il valore, da "capitalizzazione del reddito"***

Per il calcolo del reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto attraverso fonti dirette di agenzie immobiliari per immobili simili.

Qui occorre fare una premessa, nell'*Allegato n°32* delle quotazioni immobiliari della zona su cui ricade il nostro fabbricato, non sono riportati i valori di locazione, pertanto il sottoscritto si rifà a quei fabbricati che ricadono nella fascia *"Centro storico e Aere limitrofe"* sempre riferite ad abitazioni di tipo economico, riportato nell'*Allegato n° 33*

I valori di locazione per le fascia/zona *"Centro storico e Aere limitrofe"* a destinazione Residenziale, per la nostra tipologia, ***Abitazioni di tipo civili*** sono:

- Il primo Valori di Locazione (OMI) è pari ad



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Min 1,60 €/ mq Max 2,40 €/mq Med €/mq (1,60 + 2,40) / 2 = **€/mq 2,00**

- Il secondo Valore di Locazione (rilevato) è pari ad Rilevato **€/ mq 2,40**

Pertanto il Canone di Locazione valore medio sarà:

Canone Med €/mq (2,00 + 2,40) / 2 = **€/mq 2,20**

Da qui ricaviamo il

**Canone Mensile = €/mq 2,20 * 1 mq = € 2,20**

Ed infine **il Reddito lordo totale** **Rlt =€ 2,20 * 12 mesi = € 26,40**

Questo è il Reddito Totale Lordo in un anno per unità di superficie.

Determiniamo adesso il saggio di Capitalizzazione **r** ,

Dai valori desunti dalla tabella OMI *(Allegato n° 33)* dal canone di locazione, in relazione ai valori di mercato è possibile ricavare il saggio di capitalizzazione attraverso la seguente formula

**r =[ (canone min + canone max) * 12 ] / (Valore min + Valore max)**

**r = [ (1,60 €/mq + 2,40 €/mq) * 12 ] /(425,00 €/mq + 610,00 €/mq ) = 4,64 %**

**r = 4,64%**

**Quindi partendo da questo saggio [r] operiamo come di consueto a procedere con la stima.**

Come accennata sopra, questo saggio va corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante, che di seguito si elencano (***si ribadisce che si fa riferimento ad un appartamento, con caratteristiche simili pensato ubicato nel sito del nostro bene in oggetto)***:

| Fattore Correttivo | Range | Commento | P.Primo |
|---|---|---|---|
| Ubicazione rispetto al centro | ± 0,22 % | Abitazione in Periferia | 0.10% |
| Collegamenti e servizio trasporti | ± 0,15 % | Abitazione in Periferia | -0.05% |
| Attrezzature collettive a distanza pedonale | ±0,28 % | Abitazione in Periferia | |
| - Impianti sportivi | | | |
| - Uffici comunali | | | |
| - Attività commerciali e turistiche | | | -0.15% |
| - Uffici postali | | | |
| - Parcheggi | | | |
| - Scuole | | | |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | | | |
|---|---|---|---|
| Qualificazione dell'ambiente esterno –Idoneità insediativa | ±0,18 % | buono | 0.12% |
| Livello di inquinamento ambientale verde pubblico e privato | ±0,8 % | buono | 0.80% |
| Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio | ±0,6 % | buono | -0.60% |
| Caratteristiche di panoramicità | ±0,36 % | discreto | 0.36% |
| Caratteristiche di Prospicienza e luminosità | ±0,20 % | scarso | 0.20% |
| Quota rispetto al piano stradale | ±0,08 % | | 0.00% |
| Dimensioni spazi coperti o scoperti | ±0,06 % | | 0.03% |
| Grado di rifinitura interna e esterna –Livello tecnologico degli impianti | ±0,16 % | | 0.12% |
| Necessità di manutenzione -Sicurezza delle situazioni strutturali | ±0,12 % | | 0.12% |
| Età dell'edificio | ±0,10 % | | -0.10% |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti | ±0,06 % | | 0.00% |
| Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione | ±0,04 % | | -0.04% |
| SOMMANO | | | 0.91% |

Pertanto **r = 4,64 % - (0,91%) = 3,73%**

Applicando la Formula **V = Bf/r**

Con **Bf = Rlt** – spese di parte padronale

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20 % quindi essendo **Rlt = € 26,40** avremo:

spese padronale == **€ 26,40 * 20% = € 5,28**

**Bf = Rlt** – spese di parte padronale = **€ 26,40 - € 5,28 = € 21,12**

Da cui infine

**Vmm3 = Bf / r = € 21,12 / 3,73 % = € 566,22**

A questo punto dopo aver esaminata i tre criteri di stima e dedotto i valori di mercato per ognuno di essi, operiamo la media aritmetica ed otteniamo il **valore medio più probabile,** cercato, **per unità di superficie**, del nostro capannone di confronto.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| CRITERIO SI STIMA | VALORE (€/MQ) | Valore Medio più probabile MEDIA |
|---|---|---|
| Vmm1 | €/mq 330,00 | €/mq 391,70 |
| Vmm2 | €/mq 278,88 | |
| Vmm3 | €/mq 566,22 | |

***VALORE MEDIO PIU' PROBABILE*** **Vmm= €/mq 391,70**

ADESSO PER DETERMINARE IL VALORE DELLA NOSTRA ***ABITAZIONE***, PER LE PECULIARITÀ VISTE IN PRECEDENZA, ADOTTIAMO GLI ALTRI DUE METODI ESTIMATIVI PROPOSTI, E MEDIARE TRA I DUE VALORI TROVATI, QUELLO REALE E PIÙ PROBABILE PER IL NOSTRO BENE, OGGETTO DI STIMA.

## ❖ LOTTO UNICO STIMA PER PUNTI DI MERITO

Come illustrato sopra, Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

$$Vx = PRZ\ medio/mq * \Pi\ ^{n}_{j=1}\ K_j$$

Con $K_j = K_x / K_y$ i quali sono rispettivamente i parametri di merito del bene in oggetto e quello di riferimento

Come punti di merito prenderemo in considerazione i seguenti parametri:

Caratteristiche Ambientali, Età, Tipologia, Posizione, Panoramicità e Orientamento, Caratteristiche tecnologiche, Stato di conservazione, questi valori risultano tutti tabellati.

Come più volte abbiamo specificato, si sta prendendo a riferimento una costruzione all'attualità, con impianti tecnologici normali, posizione semicentrale, e buono stato di conservazione.

Tabelle per punti di merito:

| ESEMPI DI PUNTI DI MERITO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Caratteri Ambientali | | Età | | Panoramicità - Orientamento | |
| Ottimi | 1.05 | 5 anni | 1.00 | Ottima | 1.05 |
| Buoni | 1.00 | Tra 6 e 20 anni | 0.90 | Buona | 1.00 |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Mediocri | 0.95 | Tra 20 e 50 anni | 0.80 | Media | 0.96 |
| Scadenti | 0.90 | Oltre i 50 anni | 0.70 | Scadente | 0.90 |

| Stato di Conservazione | | Posizione | | Caratteri Tecnologici | |
|---|---|---|---|---|---|
| Normale | 1.00 | Periferica | 1.00 | Ottimi | 1.00 |
| Mediocre | 0.80 | Semiperiferica | 1.20 | Buoni | 0.90 |
| Scadente | 0.60 | Centrale | 1.40 | Mediocri | 0.80 |
| | | Degradata | 0.90 | Scadenti | 0.70 |

Pertanto avremo la seguente tabella comparativa

| **Caratteristiche** | **Abitazione Kx** | **Tipologia di riferimento Ky** | **Kj = Kx / Ky** |
|---|---|---|---|
| Caratteristiche. Ambientali | 1.05 | 1.00 | 1.05 |
| Età | 0.80 | 0.80 | 1.00 |
| Panoramicità-Orientamento | 1.00 | 1.05 | 0.95 |
| Stato di Conservazione | 0.85 | 1.00 | 0.85 |
| Posizione-Zona | 1.20 | 1.10 | 1.10 |
| Caratteristiche Tecnologiche | 0.90 | 0.90 | 1.00 |
| | | **$\Pi\ ^{n}_{j=1}\ K_j$** | **0.94** |

Essendo il valore medio di mercato al mq pari ad **Vmm= €/mq 391,70**

Avremo

$$Vx = PRZ\ medio/mq * \Pi\ ^{n}_{j=1}\ K_j$$

**Vx = €/mq 391,70 * 0,94 = €/mq 368,20**

**Vx = €/mq 368,20**

Ora procedendo come abbiamo detto in precedenza, ossia stimando la **Superficie Commerciale TOTALE del LOTTO UNICO** derivante dalle due particelle, *avremo:*

- **SCOMM. –LOTTO UNICO = 177,03 mq**

**In definitiva**

**V = SCOMM. LOTTO UNICO. * Vx = 177,03 mq * € / mq 368,20 = € 65.182,45**

**Da qui il valore finale**

**Valore del LOTTO UNICO** **Stima per punti di merito**

**$V_{stima\ punti\ di\ merito}$ = 65.182,45**

STUDIO TECNICO
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail: **gioia.gioacchino1964@gmail.com** pec **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



❖ **LOTTO UNICO METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.**

Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula

$$V_M = V_C - V_R \quad \text{in cui}$$

$V_M$ è il valore di mercato dell'immobile;

$V_C$ è il costo di costruzione;

$V_R$ è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera dopo varie ricerche e contatti con imprese costruttrice, un prezzo al mq di superficie pari ad:

**$V_C$ = € /mq 450,00**

A questo si aggiunge una percentuale del 10% per allacciamenti e sistemazioni esterne, e del 12 % progettazione, direzione lavori, collaudo, sicurezza, ecc.

Quindi si arriva ad un **$V_C$ = € /mq 450 * 1,10 * 1,12 = €/mq 554,40**

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere "deprezzato" in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione degli esperti Contabili:

$$D = [(A/100)+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove

- **(D)** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed
- **(A)** esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile, per il nostro immobile l'età (a partire dal 1999 anno della sua ultimazione) è di 25 anni su una vita utile di 100 anni, pertanto

$$D = [(25/100)+20)^2 / 140] - 2,86 = 6,90$$

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

**Cd =100% - D** **Cd =100% - 6,90 % = 93,10 %**

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo **$C_{rip}$** per ottenere il valore di riproduzione deprezzato **$V_{rip}$.**

Con $V_{rip} = Cd * C_{rip}$



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Quindi avremo $V_{rip}$ = 93,10% * €/mq 544,40 = € /mq 516,15

**In definitiva**

**V = Scomm. lotto unico. * Vx = 177,03 mq * € / mq 516,15= € 91.374,04**

**Da qui il valore finale**

**Valore del LOTTO UNICO Metodo del costo di riproduzione deprezzato**

**$V_{\text{Metodo del costo di riproduzione deprezzato}}$ = 91.374,04**

A questo punto, mediando i due valori di stima trovati, con i due criteri, avremo il valore cercato:

| | |
|---|---|
| Stima per punti di merito | € 65.182,45 |
| Metodo del costo di riproduzione deprezzato. | € 91.374,04 |
| MEDIA DELLE STIME | € 78.278,25 |

Ricapitolando

**Valore del LOTTO UNICO = € 78.278,25**

**(Euro Settantottomiladuecentosettantotto/25**

Si fa presente in questa analisi, anche se è stato specificato nei quesiti precedenti, che per l'immobile in esame oggetto di pignoramento, non esistono né contratti di locazione, e né provvedimenti di assegnazione al coniuge,

Tenendo conto adesso delle detrazioni dovute sia all'abbattimento forfettario, che alle spese da effettuare per:

Riassumendo avremo:

Per la l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si ha:

- ABBATTIMENTO Forfetario 15%. € 78.278,25 * 15% = **€ 11.741,74**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



*Pertanto il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni è di*

**$V_{LOTTO\ UNICO}$ = € 78.278,25 – € 11.741,74 = € 66.536,51**

**Valore finale --LOTTO UNICO-- = € 66.537,00**
(cifra tonda)

**(Euro Sessantaseimilacinquecentotrentasette/00)**

**RIEPILOGANDO IN TABELLA**

| -LOTTO UNICO- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *INDIRIZZO* | *Contrada MARINELLO, – CERVICATI (CS)* | | | | | |
| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada - Marinello* | | | | | | |
| *DESCRIZIONE* | *Terreno di natura Agricola censito come Uliveto* | | | | | |
| *Dati Identificativi* | | *Dati Classamento* | | | | |
| *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2,76* |
| *SUPERFICIE COMMERCIALE* | **Superficie Commerciale del TERRENO $S_{comm}$= 21,40 mq** | | | | | |
| *NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1** | | | | | |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | |
|---|---|
| *QUOTA PIGNORATA* | **LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;** |
| *CERTIFICAZIONI* | ➢ **L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"** |
| *STATO ATTUALE* | **La particella 239** ***di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.*** |

| *Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *DESCRIZIONE* | | | *Appartamento per Civile Abitazione* | | | | | |
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | | |
| *Foglio* | *Particella* | *Sub* | *Categ* | *Classe* | *Cons.* | *Superficie Totale* | *Superficie Totale escluse aree scoperte* | *Rendita* |
| *5* | *240* | *1* | *A/3* | *1* | *6 vani* | *163 mq* | *136 mq* | *€ 266,49* |
| *SUPERFICIE COMMERCIALE* | **Superficie Comm. del FABBRICATO $S_{commFABB}$= 155,63 mq** | | | | | | | |
| *NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA* | **XXXXXX XXXXXX** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV **-per il Diritto di Piena Proprietà per Quota pari ad 1/1** | | | | | | | |
| *QUOTA PIGNORATA* | **LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;** | | | | | | | |
| *CERTIFICAZIONI* | **L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998** | | | | | | | |
| *STATO ATTUALE* | **Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare** | | | | | | | |
| *VALORE DI STIMA* | **$V_{STIMA\ -LOTTO\ UNICO}$ = € 78.278,25** | | | | | | | |
| *VALORE DELLA DETRAZIONE* | **$V_{DETRAZIONE}$ = € 11.741,74** | | | | | | | |
| *VALORE NETTO DI STIMA* | **$V_{NETTO\ STIMA\ –LOTTO\ UNICO\ –}$ = € 66.537,00** | | | | | | | |

==========%%%%%%%%%%==========

*QUESITO N°10*

***10)*** *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 10*

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, come già spiegato ed illustrato in precedenza, è stato formato per il bene pignorato un **UNICO Lotto di vendita.**

Quindi in risposta al presente quesito, verrà riportato di seguito, la tabella riepilogativa, ottenuta per il bene in esame, dal quale si possono desumere tutte le informazioni richieste nel presente quesito.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Pertanto avremo:

## - LOTTO UNICO A –

| -LOTTO UNICO- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| INDIRIZZO | Contrada MARINELLO, – CERVICATI (CS) | | | | | |
| Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada - Marinello | | | | | | |
| DESCRIZIONE | Terreno di natura Agricola censito come Uliveto | | | | | |
| Dati Identificativi | | Dati Classamento | | | | |
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 5 | 239 | Uliveto | 2 | 1.070 mq | € 3.04 | € 2.76 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | Superficie Commerciale del TERRENO $S_{comm}$= 21,40 mq | | | | | |
| NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA | XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1 | | | | | |
| QUOTA PIGNORATA | LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1; | | | | | |
| CERTIFICAZIONI | ➢ L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA" | | | | | |
| STATO ATTUALE | La particella 239 *di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.* | | | | | |

| Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIZIONE | | | Appartamento per Civile Abitazione | | | | | |
| Dati Identificativi | | | Dati Classamento | | | | | |
| Foglio | Particella | Sub | Categ | Classe | Cons. | Superficie Totale | Superficie Totale escluse aree scoperte | Rendita |
| 5 | 240 | 1 | A/3 | 1 | 6 vani | 163 mq | 136 mq | € 266,49 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | Superficie Comm. del FABBRICATO $S_{commFABB}$= 155,63 mq | | | | | | | |
| NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA | XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di Piena Proprietà per Quota pari ad 1/1 | | | | | | | |
| QUOTA PIGNORATA | LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1; | | | | | | | |
| CERTIFICAZIONI | L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998 | | | | | | | |
| STATO ATTUALE | Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare | | | | | | | |
| VALORE DI STIMA | $V_{STIMA\ -LOTTO\ UNICO}$ = € 78.278,25 | | | | | | | |
| VALORE DELLA DETRAZIONE | $V_{DETRAZIONE}$ = € 11.741,74 | | | | | | | |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| VALORE NETTO DI STIMA | $V_{NETTO\ STIMA\ –LOTTO\ UNICO\ –}$ = € 66.537,00 |
|---|---|

- *Confini:*

***- La particella 239*** -Confina a nord con la stessa ditta ossia proprietà di Xxxxxx Xxxxxx (debitrice) mentre a sud con proprietà Xxxxxx Xxxxxxxvvbbbb, e proprietà Xxxxxxxvvbbbb, ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb, ad est con proprietà Xxxxxx Xxxxxxxvvbbbb, salvo diritti di terzi.

***- La particella 240*** -Confina a nord con la strada comunale di Contrada Marinello, ad est con proprietà Xxxxxx Xxxxxxxvvbbbb a sud con la particella 239 ad essa adiacente sempre di proprietà di Xxxxxx Xxxxxx *(debitrice)* ad ovest con proprietà Xxxxxxxvvbbbb-Xxxxxxxvvbbbb, salvo diritti di terzi.

=========%%%%%%%%%%========

*QUESITO N°11*

***11)*** *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



*RISPOSTA AL QUESITO N° 11*

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, che in virtù del sopralluogo effettuato, presso i luoghi di causa, oggetto di pignoramento, ha constatato e verificato che:

L'unità immobiliare costituente l'abitazione, e il terreno limitrofo (part 239), e che costituisce l'unico lotto di vendita, allo stato attuale, risulta ABITATA dal debitore e del suo nucleo familiare. La constatazione di quanto affermato si evince da quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, oltre che dalla constatazione di fatto rilevata anche dalla documentazione del certificato di residenza *(Allegato n° 8)*.

Dagli accertamenti effettuati inoltre, il sottoscritto asserisce che non ci sono (prima della data del pignoramento) nessun tipo di atto privato o di locazione, nessun vincolo o onere di natura condominiale, inoltre, non sono gravati né da censo, né livello o uso civico, ed inoltre la titolarità, non deriva da alcuno dei suddetti titoli. **NIENTE** che possa pregiudicare l'inopponibilità al procedimento esecutivo di pignoramento.

Si ribadisce ancora una volta, anche in questo quesito, che:

*In seguito alla procedura di Accatastamento del fabbricato esistente mai denunciato al Catasto, che ha riguardato solo la particella n° 240.*

*Da questo atto, come già evidenziato, per tutte le circostanze rilevate in sede delle attività peritale,* ***è cambiato lo scenario della descrizione del bene (particella 240), MA CHE SI SOTTOLINEA NON è ciò che è riportato nell'atto di pignoramento.***

*Per comodità di lettura si riporta lo specchietto riepilogativo, della situazione attuale del bene (****particella 240), Pignorato come ENTE URBANO, MA CHE a seguito dell'accatastamento E DELLA SUCCESSIVA CORREZIONE EFFETTUATA*** *(Allegato n° 41)* ***è DIVENTATO:.***

| *Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Sub* | *Categ* | *Classe* | *Cons.* | *Superficie Totale* | *Superficie Totale escluse aree scoperte* | *Rendita* |
| *2* | *5* | *240* | *1* | *A/3* | *1* | *6 vani* | *163 mq* | *136 mq* | *€ 266,49* |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | |
|---|---|
| *INTESTAZIONE* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** -per il Diritto di **PIENA PROPRIETA per Quota pari ad 1/1** |

*Come si osserva* ***risulta, che per la parte DEBITRICE, la TITOLARITA' riguarda***

***: il diritto della PIENA PROPRIETÀ;***

*Mentre si sottolinea che nulla è cambiato per la* ***particella 239, la quale rimane tutto invariato****, COSI COME DA PIGNORAMENTO, anche qui si riporta lo specchietto riepilogativo.*

| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Part.* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *3.04* | *2.76* |
| *INTESTAZIONE* | **Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV** per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1** | | | | | | |

*Pertanto in virtù di questa circostanza, la risposta, alla parte del presente quesito, in cui recita ..... ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ... ...*

*Il sottoscritto asserisce in maniera inequivocabile, che NON E' POSSIBILE, la SEPARAZIONE IN NATURA, ossia la separazione di una porzione di valore pari alla quota, del bene in questione, per l'ovvia circostanza, che il fabbricato realizzato, sulla particella 240,* ***OGGETTO DI PIGNORAMENTO COME ENTE URBANO****, è nella*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



*realtà, **L'ABITAZIONE PRIMARIA DELLA DEBITRICE** signora Xxxxxxx Xxxxxxx, **UNICA TITOLARE** (Allegato n° 41),.*

=========%%%%%%%%%%========

*QUESITO N°12*

***12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 12*

In risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, dalla presa visione degli atti comunali, che **l'immobile** oggetto del presente pignoramento,

**non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità**.

=========%%%%%%%%%%========

*QUESITO N°13*

***13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 13*

In risposta al presente quesito, abbiamo quanto segue:

Procedendo sempre per come abbiamo fatto sin qui, ossia riferendoci ad ogni lotto di vendita identificato, in relazione ai beni che li costituiscono, per quanto richiesto dal G.e., si rimanda alla visione dei seguenti allegati:

**–LOTTO UNICO –**

- Planimetria **catastale** dell'**Abitazione piano Terra** *(Allegato n° 26);*
- Planimetria dello **stato Attuale** dell'**Abitazione piano Terra** *(Allegato n° 30);*
- Documentazione Fotografica dell'**Appartamento Mansarda** *(Allegato n° 31);*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Mentre per quanto concerne la sua **ubicazione geografica,** che interessa l'unità pignorata, si rammenta che essa fa parte di un fabbricato, posta al primo piano dello stesso, si rimanda la visione ai seguenti allegati

- Stralcio Planimetrico Catastale –CERVICATI (CS) ***-Foglio 5 Particella 240 sub 1 e particella 239*** *(Allegato n° 17);*
- Ubicazione geografica del fabbricato (particella 240) e del terreno (particella 239), in cui è ubicato il bene pignorato *(Allegato n° 34);*

==========%%%%%%%%%%==========

*QUESITO* ***N°14***

***14)*** *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

*RISPOSTA AL QUESITO* ***N° 14***

In risposta al presente quesito, abbiamo quanto segue:

Procedendo sempre per come abbiamo fatto sin qui, ossia riferendoci al lotto di vendita identificato, in relazione al bene che lo costituisce, per quanto richiesto dal G.e., si rimanda alla visione dei seguenti allegati:

In Risposta al presente quesito, si rimanda per il lotto formato al relativo **FOGLIO RIASSUNTIVO**, con l'indicazione sia dello stato di occupazione del bene che lo compone, sia del valore stesso di quest'ultimo, della sua ubicazione, e quindi del valore totale del lotto. In pratica tutto ciò che possa essere utile per una rapida visione della situazione del bene. Tale schema sarà utilizzato per la pubblicazione di vendita del singolo Lotto.

Pertanto avremo:



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



- Foglio Riassuntivo **LOTTO UNICO** *(Allegato n° 42);*

| **-LOTTO UNICO-** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *INDIRIZZO* | *Contrada MARINELLO, – CERVICATI (CS)* | | | | | |
| *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada - Marinello* | | | | | | |
| *DESCRIZIONE* | *Terreno di natura Agricola censito come Uliveto* | | | | | |
| *Dati Identificativi* | | *Dati Classamento* | | | | |
| *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *SUPERFICIE COMMERCIALE* | **Superficie Commerciale del TERRENO $S_{comm}$= 21,40 mq** | | | | | |
| *NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA* | **XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1** | | | | | |
| *QUOTA PIGNORATA* | **LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;** | | | | | |
| *CERTIFICAZIONI* | ➢ **L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"** | | | | | |
| *STATO ATTUALE* | **La particella 239** ***di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.*** | | | | | |

| *Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello* | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *DESCRIZIONE* | | | *Appartamento per Civile Abitazione* | | | | | |
| *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | | |
| *Foglio* | *Particella* | *Sub* | *Categ* | *Classe* | *Cons.* | *Superficie Totale* | *Superficie Totale escluse aree scoperte* | *Rendita* |
| *5* | *240* | *1* | *A/3* | *1* | *6 vani* | *163 mq* | *136 mq* | *€ 266,49* |
| *SUPERFICIE COMMERCIALE* | **Superficie Comm. del FABBRICATO $S_{commFABB}$= 155,63 mq** | | | | | | | |
| *NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA* | **XXXXXXX XXXXXXX** nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVV **-per il Diritto di Piena Proprietà per la Quota pari ad 1/1** | | | | | | | |
| *QUOTA PIGNORATA* | **LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;** | | | | | | | |
| *CERTIFICAZIONI* | **L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998** | | | | | | | |
| *STATO ATTUALE* | **Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice, dal coniuge, e dal suo nucleo familiare** | | | | | | | |
| *VALORE DI STIMA* | **$V_{STIMA\ -LOTTO\ UNICO}$ = € 78.278,25** | | | | | | | |
| *VALORE DELLA DETRAZIONE* | **$V_{DETRAZIONE}$ = € 11.741,74** | | | | | | | |
| *VALORE NETTO DI STIMA* | **$V_{NETTO\ STIMA\ –LOTTO\ UNICO\ –}$ = € 66.537,00** | | | | | | | |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



==========%%%%%%%%%%========

*QUESITO N°15*

***15)*** *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

*RISPOSTA AL QUESITO N° 15*

In risposta al presente quesito, si rimanda all'ultimo allegato *(Allegato n° 42)* in cui viene riportata la presente CTU, oscurata nelle parti sensibili, cosi come disposto, per la protezione dei dati personali.

==========%%%%%%%%%%========

*CONCLUSIONI*

*Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

*RISPOSTA ALLE CONCLUSIONI*

Nessuna problematica è stata riscontrata durante lo svolgimento di tutte le operazioni peritali e tanto meno sulla reperibilità del materiale occorrente alla stesura della presente perizia.

==========%%%%%%%%%%========

Il sottoscritto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice dott. Giuseppe SICILIA, per la fiducia riposta, ritiene, con la presente relazione, corredata di tutti gli allegati, verbali di sopralluogo e documentazione fotografica, di cui ne fanno parte integrante, di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice Esecutore, per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Luzzi lì, 02 - Gennaio - 2025

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



# TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice**
**Dott. GIUSEPPE SICILIA**

*Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-*

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. G. E. I. 08/2024**

CREDITORE: **GROGU SPV S.R.L.**

DEBITORE: **Iddddd Sdddddd**

# ALLEGATI

Luzzi lì, 02 - Gennaio - 2025

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***

**ING. GIOACCHINO GIOIA**

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



## ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di nomina CTU;
2. Pec Cancelleria -Nomina CTU;
3. Verbale di Accettazione Incarico;
4. Avviso del Sopralluogo;
5. Verbale di Sopralluogo;
6. Pec_Richiesta Ufficio Anagrafe-Comune di Cervicati
7. Estratto di Matrimonio -;
8. Certificato di Residenza Storico -xxxxx;
9. Pec_Richiesta Ufficio Tecnico-Comune di Cervicati;
10. Concessione Edilizia 02-1998;
11. Pec_Istanza al Catasto _Libretto PREGEO_Tipo Mappale_fog 5 part. 239-240;
12. Libretto PREGEO_Tipo Mappale_fog 5 part. 239-240;
13. Richiesta Certificato di Dest. Urb._fog 5 part. 239-240;
14. Certificato di Dest. Urb._fog 5 part. 239-240;
15. Visura Storica _fog 5 part. 239-240;
16. Visura Storica _fog 5 part. 240_Cervicati;
17. Stralcio Mappa Catastale_Cervicati_Foglio 5_Part 239-240;
18. PEC Invio Istanza Autorizzativa alla Cancelleria;
19. Istanza di chiarimenti a procedere_ctu 08-2024;
20. Risposta all'Istanza e fissazione udienza 18-09-2024__18995236s;
21. Decisioni Udienza del 18-09-2024__16761585ss;
22. Docfa Aggiornamento atti catastali;
23. Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano;
24. Istanza di Rettifica_Tipo Mappale_SSSSSSSSSSSSSS;
25. Visura Catastale Definitiva_SSSSSSSSSSS;
26. Planimetria Catastale definitiva_SSSSSSSSSSS;
27. Elenco Sintetico _Ispezioni Ipotecarie;
28. Ispezioni Ipotecaria_Pignoramento;
29. Ispezioni Ipotecaria_Ipoteca Mutuo;
30. Planimetria Rilevata_fg 5 Part 240 Sub 1;
31. Documentazione Fotografica;
32. Quotazioni Immobiliari_C.da Marinello;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



33. Quotazioni Immobiliari_Centro_OMI;
34. Ubicazione Geografica_C.da Marinello;
35. Foglio Riassuntivo;
36. CTU Oscurata;
37. Nota di Chiarimento alle OSSERVAZIONE --Esec Imm 8-2024;
38. Verbale di Udienza del 09-12-2024;
39. Istanza di Correzione Intestazione Catastale;
40. Ricevuta di Registrazione_2800990;
41. Allegato n° 41 -Nuova Visura Catastale AGGIORNATA -foglio 5 Part. 240 Sub 1;
42. Foglio RIASSUNTIVO DOPO LE OSSERVAZIONI
43. CTU Oscurata DOPO LE OSSERVAZIONI

# ALLEGATI

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 1

1. Atto di nomina CTU;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 1

**R.G. n. 8 / 2024 Esec. Imm.**

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia;

nella procedura **n. 8/2024 R.G.E.I.**;

vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e verificata la sussistenza dei presupposti per poter procedere alla fissazione dell'udienza ex art. 569;

rilevato che dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità sui beni pignorati: verbale di pignoramento immobili trascritto in data 05.12.2006 ai nn. 44452 R.G. e 29369 R.P. e verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25.02.2008 ai nn. 6225 R.G. e 4224 R.P.;

dato atto che da verifiche effettuate dall'Ufficio è emerso che, in relazione alle precedenti formalità, era stata instaurata la procedura esecutiva n. 12/2008 R.G.E.I., successivamente estinta ex art. 631 c.p.c. con provvedimento del G.E. del 27.01.2015 e, che, pertanto, non sussiste alcuna necessità di riunione della presente procedura alla più risalente;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

NOMINA

- quale esperto stimatore ing. Gioacchino Gioia

- quale custode l'avv. Amatruda Andrea

**FISSA**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 1

**ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 09.12.2024 ore 9:30**

per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti, per l'autorizzazione alla vendita, per l'eventuale aggiudicazione ex art. 569 bis IV comma cpc (per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023), e – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc

**INVITA**

i professionisti ausiliari ad effettuare in ogni caso l'accesso (possibilmente unico) che –in caso di sussistenza estremi abitazione principale- sarà finalizzato esclusivamente, quanto al custode, alla verifica del presupposto, e quanto al ctu, al compimento degli atti strettamente necessari e circoscritti alla redazione dell'elaborato peritale.

(Parte relativa al Perito Stimatore)

**FORMULA**

**di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere** redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:
1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**;
5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

**Si raccomanda il perito stimatore di indicare**:

- ✓ **al punto 10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- ✓ **al punto 11, s**e il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

**Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.**
**Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.**

- ✓ L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.
L'esperto, terminata la relazione, dovrà depositare la ctu in PCT e inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
si rappresenta che **a partire dal deposito** dell'elaborato peritale:
- il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni

eventualmente anche in replica al debitore;
- e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.
**All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.**
A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

**ASSEGNA**

**all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.**

**PRECISA**

che il giuramento dell'esperto **dovrà avvenire telematicamente entro giorni 10 dalla comunicazione del presente provvedimento a cura della cancelleria (**e solo residualmente –ed in presenza di giustificati motivi- comparendo in cancelleria il primo o il secondo mercoledì successivo alla nomina, tra le ore 12 e le ore 13,ed

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



in ogni caso entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto), **con la compilazione del seguente modulo, da depositarsi in PCT:**

*Tribunale Ordinario di Cosenza*
*Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari*
*ESPERTO STIMATORE*
*ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO*

*Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. _____ ,*
*rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;*
*preso atto:*
- *delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;*
- *del contenuto del sopra citato decreto;*
- *delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;*
- *delle modalità di accettazione dell'incarico previste nelle linee guida del Presidente del Tribunale del 5 maggio 2020*

*DICHIARA*
*- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;*
*- di accettare l'incarico affidato;*
*letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:*

*GIURA*
*di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di fissazione dell'udienza ex art.*

*e segnatamente:*
*DICHIARA*
*di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione secondo le seguenti prescrizioni indicate nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina perito;*

*DICHIARA*
*di essere consapevole che:*
*- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;*
*- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.*
*I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;*
*Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.*
*La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca*

*COMUNICA*
*di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP /*
*Telefono*
*Cellulare*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 1

***FAX***
***Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)***

***PROCEDE***

***infine alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.***
***Luogo e Data***

***L'esperto stimatore Arch./geom./ing.***

**PRECISA**

**Che decorso il termine suindicato senza l'intervenuto giuramento il CTU verrà considerato decaduto dall'incarico e il G.E. provvederà alla nomina di un sostituto.**
**Il CTU darà in ogni caso inizio alle operazioni peritali e le sospenderà in mancanza di avvenuto versamento del fondo entro 60 giorni, relazionando al G.E.);**

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico **autorizza** l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

(parte relativa al Custode)

**ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI**

a) Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nel compimento dei controlli;

b) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;

c) eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (oltre ai familiari conviventi con il debitore), redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

d) avvalersi -nelle ipotesi in cui l'esecutato non consenta l'ingresso, nonostante ritualmente notiziato della data prevista per il sopralluogo- di un fabbro di propria fiducia per sostituire la serratura della porta d'ingresso al fine di consentire il sopralluogo al ctu e, se necessario dell'ausilio della forza pubblica, alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, riferendo successivamente dell'attività svolta anche ai fini dell'eventuale emissione di un ordine di liberazione;

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



e) curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti) provvedendo a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c acceso ad hoc e intestato alla procedura. A riguardo il custode si adopererà più precisamente a (I) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; (II) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; (III) versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul C/C acceso ; (IV) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; (V) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni; (VI) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3o comma c.c.;

f) segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;

g) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

h) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;

i) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

j) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2°comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

k) depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

l) il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;

m) curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancario di fiducia nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



n) richiedere al creditore procedente un fondo spese di € 200,00 in presenza di spese da sostenere (e che dovranno essere congruamente documentate) come in ipotesi di pagamento fabbro per accesso forzoso o apertura conto corrente per apprensione canoni di locazione; tale importo da versare su C/C che verrà acceso e intestato alla procedura sarà utilizzabile esclusivamente a copertura spese e non a titolo di acconto per compenso.

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

**ASSEGNA**

**al professionista custode un acconto sul compenso pari ad € 300.00,** da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dalla comunicazione del presente decreto a cura della cancelleria.

**DISPONE**

- che il custode provveda ad accendere un C/C con le medesime modalità previste già da questo G.E. (nella propria ordinanza di delega delle operazioni di vendita per la fase successiva) conto che il professionista, ove successivamente nominato delegato, utilizzerà per le attività proprie della funzione di delegato e indicate nella suindicata ordinanza.

- che il custode verifichi che il creditore procedente versi entro 45 giorni dalla comunicazione del presente decreto l'importo di € 200,00 quale fondo spese per la procedura per attività legate alla custodia e all'eventuale accesso forzoso. dispone che il custode avvisi il G.E. qualora il creditore non abbia provveduto al versamento del fondo entro 60 giorni;

(parte relativa al debitore esecutato e ai creditori,

nonché per conoscenza agli ausiliari del Giudice e alla cancelleria per gli adempimenti)

**FISSA**

**per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza indicata come in narrativa.**

**AVVISA**

i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

**AVVISA**

il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

**AVVISA IL DEBITORE**

che deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi saranno comunicati presso la cancelleria;

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



che per le procedure introdotte dopo il 3 luglio 2016 - l'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.
che in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
che per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il presente decreto ex art. 569 c.p.c. può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568 bis c.p.c., depositando istanza – per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte per persona da nominare.
che in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;
che, ove non si sia già provveduto prima alla liberazione dell'immobile pignorato, è tenuta a partecipare all'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata, per essere sentita in merito ai presupposti che legittimano l'emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., come riscontrati dagli ausiliari;

**AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI**

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis cpc;

che all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. – laddove la parte esecutata abbia richiesto la vendita diretta di uno o più lotti – i creditori potranno opporsi all'aggiudicazione ex art. 569 bis V comma c.p.c.;

**AVVISA IL DEBITORE**

che all'udienza sopra indicata potrà essere disposta la liberazione del bene che, in mancanza di spontaneo adempimento, sarà successivamente portato ad esecuzione coattiva a partire dal primo esperimento di vendita, anche se infruttuoso;

**AVVISA I COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto

della sola quota dichiari a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta

**ANTICIPA**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Che il creditore procedente depositerà su un conto corrente, intestato alla procedura (proc. Esec. Imm. R.g.e. N. .../201..), e vincolato all'ordine del giudice la somma di € 3.500,00 o la diversa che il professionista delegato chiederà loro per fare fronte alle spese della procedura entro un termine successivo all'udienza con la quale verrà disposta la delega a norma dell'art. 569 c.p.c., come verrà precisato da comunicazione del delegato una volta ottenuta la delega alla vendita a seguito dell'udienza 569 cpc; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Successivamente all'accettazione dell'incarico, infatti, il delegato provvederà ad aprire immediatamente il conto corrente nonché a notiziare via PEC il creditore procedente e i creditori titolati indicando di versare sulla procedura i fondi richiesti a mezzo bonifico bancario o assegno;

**RICORDA**

che sin d'ora, come supra indicato, il creditore procedente è tenuto al pagamento di:

- fondo spese di pari ad € 500,00 onnicomprensivo da anticipare al ctu.
- fondo spese di € 200 quali spese di procedura (custodia, eventuale accesso forzoso)
- acconto di € 300 oltre oneri sul compenso del custode

**DISPONE**

**che la Cancelleria** provveda **alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore –qualora costituito- nonché all'esperto nominato e al custode.**

**INCARICA**

**il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** alla notificazione del presente provvedimento al debitore, ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c. e di portarne adeguata documentazione a prova in udienza.

La mancata prova dell'avvenuta notifica del presente decreto al debitore potrà essere considerata dal Giudice condizione ostativa alla trattazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e oggetto di valutazione della diligenza tenuta dal creditore procedente, primo interessato alla speditezza della procedura esecutiva

DISPONE

**che il perito stimatore e il custode compaiano all'udienza ex art. 569 c.p.c.**

La loro mancata comparizione **potrà essere valutata dal G.E. ai fini della determinazione del compenso**

Cosenza, 29.04.2024

Il G.E

Dott. Giuseppe Sicilia

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 2

2. Pec Cancelleria -Nomina CTU;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 2

**Tribunale di Cosenza Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012**

**Da** **tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it**
<tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** lunedì 29 aprile 2024 - 16:42

Tribunale di Cosenza.

--
Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012

Rito: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)
Numero di Ruolo generale: 8/2024
Giudice: SICILIA GIUSEPPE
Parti: GROGU SPV S.R.L.
Deb

Si da' atto che in data 29/04/2024 alle ore 16:42 il cancelliere FERRISE DANIELA ha provveduto ad inviare
al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia
per il successivo inoltro all'indirizzo di posta elettronica gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu della parte
GIOACCHINO GIOIA il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano
allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 29/04/2024
Tipo Evento: EVENTI DI FISSAZIONE O RINVIO UDIENZA
Oggetto: FISSAZIONE PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI
Descrizione: FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 09/12/2024 ALLE ORE 09-30 IN DATA 29/04/2024
Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 29/04/2024 16:42
Registrato da FERRISE DANIELA
--
Si vedano gli eventuali allegati.

ATTENZIONE TRATTASI DI NOTIFICAZIONE ESEGUITA AI SENSI DELL'ART 16 DEL D.L. 179/2012. SI INVITA IL DESTINATARIO A PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO GLI ATTI NOTIFICATI.

La presente costituisce relazione di notificazione ai sensi dell'art.16, comma 4 del D.L. 179/2012

Bodypart.txt
IndiceBusta.xml
Comunicazione.xml
25259645s.pdf.zip

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 3

3. Verbale di Accettazione Incarico;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 3

*Tribunale Ordinario di Cosenza*

*Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari*

*ESPERTO STIMATORE*

*ACCETTAZIONE INCARICO – GIURAMENTO*

*Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. ING GIOACCHINO GIOIA,*

*rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

*preso atto:*

- *delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;*
- *del contenuto del sopra citato decreto;*
- *delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;*
- *delle modalità di accettazione dell'incarico previste nelle linee guida del Presidente del Tribunale del 5 maggio 2020*

*DICHIARA*

*- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;*

*- di accettare l'incarico affidato;*

*letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:*

*GIURA*

*di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

*e segnatamente:*

*DICHIARA*

*di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione secondo le seguenti prescrizioni indicate nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina perito;*

*DICHIARA*

*di essere consapevole che:*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

*- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;*

*- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.*

*I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;*

*Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.*

*La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca*

**COMUNICA**

*di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP /*

*LUZZI (CS) in CONTRADA CAVONI, N° 131 87040*

*Telefono* *0984-543731*

*Cellulare* *338-8931339*

*FAX* *0984-543731*

*Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)* *gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu,*

**PROCEDE**

*infine alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.*

*Luogo e Data* *LUZZI lì, 02-Maggio-2024*

*L'esperto stimatore Arch./geom./ing.* *ING GIOACCHINO GIOIA*




Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 4

4. Avviso Sopralluogo;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 4

Gmail

Gioacchino Gioia <gioia.gioacchino1964@gmail.com>

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE TRIB. CS PROC. N° 08/2024 R.G.E.I. Creditore Procedente: Grogu Spv s[kkkk

Allegato n° 4

AVVOCATO ANDREA AMATRUDA

*Cosenza li, 06 Maggio 2024*

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

Cervicati (CS)
*Trasmissione a mezzo racc. a/r*

**p.c.** **Preg.mo Sig.**
**ING. GIOACCHINO GIOIA**
*Trasmissione a mezzo e-mail:*
*gioia.gioacchino1964@gmail.com*

**Oggetto : PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE TRIB. CS PROC. N° 08/2024 R.G.E.I.**

Cervicati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk
kkkkkkkkkkk

in qualità di custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, giusta ordinanza del 29.04.2024 *(all.)*, comunico che il **giorno 17 maggio 2024, alle ore 16:30**, mi recherò personalmente presso gli immobili oggetto della procedura *de qua* al fine di:

- eseguire il primo accesso di concerto con l'esperto stimatore Ing. Gioacchino Gioia;
- verificare le condizioni degli immobili;
- redigere verbale di sopralluogo per ciascun lotto;
- acquisire informazioni circa i soggetti che eventualmente dovessero occupare gli immobili staggiti;
- svolgere ogni ulteriore attività necessaria per l'espletamento del compito conferitomi.

Vorrà, pertanto, cortesemente confermare detto appuntamento entro e non oltre il giorno 15.05.2024, anche a mezzo di comunicazione mail all'indirizzo andreaavvamatruda@hotmail.it, ovvero p.e.c. all'indirizzo avvandreaamatruda@pec.giuffre.it ovvero fax al numero 0984/821869.

In attesa di cortese e gradito riscontro, porgo distinti saluti.

**Avv. Andrea Amatruda**

Via Ernesto Fagiani n° 3, 87100 Cosenza Cs; mobile: 347/7666873; fax: 0984/821869
e-mail: andreaavvamatruda@hotmail.it; pec: avvandreaamatruda@pec.giuffre.it
c.f.: MTR NDR 80A19 D086 V; p.iva: 03273560783

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 4

Gmail

Gioacchino Gioia <gioia.gioacchino1964@gmail.com>

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE TRIB. CS PROC. N° 08/2024 R.G.E.I. Creditore Procedente: Grogu Spv srl Debitore [illegible] ompendio pignorato sito nel Comune di Cervicati**

**Andrea AMATRUDA** <andreaavvamatruda@hotmail.it> 9 maggio 2024 alle ore 15:22
A: "Ing. Gioacchino GIOIA" <gioia.gioacchino1964@gmail.com>

Gent.mo Ing.,
relativamente al sopralluogo già fissato per la procedura in oggetto, trasmetto in allegato comunicazione pec di rinvio pervenuta dal difensore della debitrice.
Dovremmo sentirci per concordare altra data, dopo il 25 maggio.

AA

**AVV. ANDREA AMATRUDA**
Via E. Fagiani n. 3 - 87100 Cosenza (Cs)
Cell: 347/7666873 - Fax: 0984/821869
e-mail: andreaavvamatruda@hotmail.it
pec: avvandreaamatruda@pec.giuffre.it

*Questo messaggio è strettamente riservato ed esclusivamente indirizzato al destinatario indicato; qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione sono vietati. Nel caso in cui aveste ricevuto questa mail incompleta o per errore, vogliate avvertire il mittente al più presto al numero 347/7666873 o a mezzo posta elettronica e distruggere il presente messaggio. According to Italian Law concerning privacy, the information contained in this mail is confidential and is intended for the addressee only. If you are not the correct recipient, please note that any use, dissemination or copy of this document information is strictly prohibited. If you have received this message in error, or not complete, you should destroy it and please notify us immediately to number 347/7666873 or by e-mail.*

---

**Da:** Ing. Gioacchino GIOIA <gioia.gioacchino1964@gmail.com>
**Inviato:** lunedì 6 maggio 2024 09:34
**A:** Andrea AMATRUDA <andreaavvamatruda@hotmail.it>
**Oggetto:** Re: PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE TRIB. CS PROC. N° 08/2024 R.G.E.I. Creditore Procedente: Grogu Spv [illegible] pignorato sito nel Comune di Cervicati

[Testo tra virgolette nascosto]

**richiesta rinvio sopralluogo** [illegible]
74K

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 4

**Oggetto:** procedura esecutiva immobiliare n.8/2024 r.g

**Mittente:** ccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc

**Data:** 09/05/2024, 15:11

**A:** avvandreaamatruda@pec.giuffre.it

Gemt.mo collega,
con la presente in nome e per conto della cccccccccccccccccccccccc cccccccccccccccccccccccc relazione alla tua comunicazione del 06.05.2024 ti chiedo la cortesia di spostare il sopralluogo dell' immobile pignorato a dopo la data del 25 maggio 2024
Ti ringrazio anticipatamente per la disponibilità
Cordiali saluti

vvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvv vvvvvvvvvvvvvvv





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 4

**Re:POSTA CERTI[redacted] sopralluogo per procedura esecu□va immobiliare n.8/20[redacted]**

**Da** **avvandreaamatruda@pec.giuffre.it** <avvandreaamatruda@pec.giuffre.it>
[redacted]
**Cc** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** mercoledì 12 giugno 2024 - 11:30

Gentile *Collega*,
riscontro tua pregiata dell'11 c.m. e, giusta ulteriore richiesta di differimento ad altra data, comunico che il sopralluogo sui beni staggiti avrà luogo il giorno **19 giugno p.v. alle ore 18:30**, che vorrai cortesemente comunicare alla Tua assistita.
Trattandosi della seconda richiesta di differimento, avverto espressamente la debitrice esecutata - Tuo gentile tramite - che eventuali condotte che possano rendere più onerosa o difficoltosa l'attività di accesso dei professionisti incaricati e/o ulteriori richieste di differimento saranno debitamente segnalate al G.E., obbligando il sottoscritto ad eseguire il sopralluogo con l'ausilio della forza pubblica, ove necessario.
Distinti saluti.

*Andrea Amatruda*

[redacted]

Cc
Data Tue, 11 Jun 2024 19:43:42 +0200
Oggetto: Re: POSTA CERTIFICATA: Comunicazione data sopralluogo per procedura esecu□va immobiliare n.8[redacted]

Gentile collega,
Faccio seguito al colloquio avuto per le vie brevi e con la presente ti chiedo di rinviare il sopralluogo ad altra data, attesa la mia impossibilità ad essere presente domani
Ti ringrazio anticipatamente per la disponibilità
Ti saluto cordialmente

[redacted] ec.giuffre.it" posta-certificata@pec.aruba.it
[redacted] (EST)
[redacted] azione data sopralluogo per procedura esecu□va immobiliare

**Messaggio di posta certificata**

Il giorno 31/05/2024 alle ore 10:48:55 (+0200) il messaggio con oggetto
"[redacted]
Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: jpec10889.20240531104855.39597.57.1.1@pec.aruba.it

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 5

5. Verbale di Sopralluogo;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 5

# Verbale di Sopralluogo

Oggi Mercoledì 19 giugno 2024 alle ore 18.30, così come concordato, il sottoscritto Ing. Giacchino Gioia in qualità di CTU dell'Esec. Immob. NRGE 08/2024 promossa dal creditore procedente GROGU SPV contro la signora [redacted], da incarico ricevuto dal G.E. dott. Giuseppe Sicilia del Tribunale di Cosenza, si è recato sui luoghi di causa siti alla Contrada Marinello del comune di Cervicati (CS). Sono presenti alle operazioni peritali l'Avv. Andrea Amatruda nonché custode nominato della presente Esecuzione Immobiliare per lo svolgimento delle proprie operazioni peritali, mentre per la parte debitrice è presente il debitore signora [redacted] riconosciuta a mezzo documento di [redacted]

preso accurata visione dei luoghi di causa, di aver confrontato lo stato attuale degli immobili con le relative [redacted]

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 5

planimetrie catastali in mio possesso, debitamente richiesti in precedenza all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, di aver eseguito opportuni rilievi planimetrici degli immobili oggetti di stima, e dopo una congrua documentazione fotografica, constata la circostanza che sulla particella 240, censita come Ente Urbano, presso l'ufficio del Catasto, e così riportata nel Pignoramento, di fatto insiste un fabbricato con struttura portante in muratura, si sviluppa per l'intera superficie di piano Terra. Il presente fabbricato non presente agli atti catastali è adibito ad abitazione primaria della debitrice e del suo nucleo familiare. Alla richiesta del sottoscritto di esibirmi un documento comprovante il permesso e/o l'autorizzazione per la sua realizzazione, mi è stato riferito che lo stesso è stato realizzato con concessione Edilizia, che al momento non ha disponibile e che la sua realizzazione

xngddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd

bcdgdddddddddddddddddddddddddddddddddddddd

Allegato n° 5

risale al 1998 circa - Interpellata la
difesa sulla possibilità di evidenziare
qualche circostanza che ritenesse necessaria,
sia relativamente alle operazioni peritali
e sia in merito a quanto rilevato,
la stessa asserisce di non aver
nulla da aggiungere - Il sottoscritto
alle ore 19.30 chiude il presente
verbale, che letto ai presenti, degli
stessi viene firmato.

(*) Avv. Bonanno non presente e non costituito nella causa.

dsfvvvvvvvvcxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
vvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvv
vvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvv
vvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvv
vvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvvv

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 6

6. Pec_Richiesta Ufficio Anagrafe-Comune di Cervicati

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 6

**Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 5404 del 13-06-2024 - POSTA CERTIFICATA: Richiesta Ufficio Anagrafe Comune di Cervicati_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU SPV fffffffffffffffffffff Tribunale di Cosenza**

**Da** **Demografici PEC** <anagrafe.cervicati@asmepec.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** giovedì 13 giugno 2024 - 13:00

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta Ufficio Anagrafe Comune di Cervicati_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU SPV dfffffff sdfvvvvvvvv unale di Cosenza' è stata protocollata con N° 5404 del 13-06-2

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 6

[redacted]nune di Cervicati_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU
[redacted]ibunale di Cosenza

**Da** **Ing Gioacchino Gioia -PEC** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**A** **anagrafe.cervicati@asmepec.it** <anagrafe.cervicati@asmepec.it>
**Data** giovedì 13 giugno 2024 - 12:47

Al Sig. Sindaco

del Comune di Cervicati -CS-

Piazza Luigi Guzolini, n°21

87010 - Cervicati -(CS)

presso-Ufficio Anagrafe

[redacted]

Pec__anagrafe.cervicati@asmepec.it

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e ottenimento delle relative copie.**

Il sottoscritto Ing. GIOACCHINO GIOIA, nato in LUZZI (CS) il 04-05-1964, con studio tecnico in Luzzi in C.da Cavoni, 129, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2553, **in qualità di CTU** dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Cosenza R.G.E.I. n°8/2024

**G.e. Giuseppe SICILIA**

*Creditore*: **Grogu Spv S.R.L.**

[redacted]

***CHIEDE***

A codesto ufficio Anagrafe e di Stato Civile,

***-il certificato di residenza storico;***

***- l'Estratto di matrimonio CON LE ANNOTAZIONI A MARGINE;***

come da richiesta allegata

Nell'attesa di un celere riscontro

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 6

si inviano i più cordiali saluti
Ing. Gioacchino Gioia

Dott. Ing. Gioacchino GIOIA
Studio Tecnico
C.da Cavoni, 129 87040 LUZZI -CS- Italia
Tel. 0984 543731
Cell. 338 8931339
Mail gioia.gioacchino1964@gmail.com
Pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

---

Richiesta Ufficio Anagrafe-Comune di Cervicati.pdf

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 6

**Richiesta Ufficio Anagrafe Comune di Cervicati_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU**
**[redacted]bunale di Cosenza**

**Da** **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** giovedì 13 giugno 2024 - 12:47

**Ricevuta di avvenuta consegna**

[redacted]

ed indirizzato a "anagrafe.cervicati@asmepec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21023.20240613124717.214442.333.2.52@pec.aruba.it

daticert.xml
postacert.eml
smime.p7s

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



[redacted]ne di Cervicati_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU
[redacted]nale di Cosenza

**Da** **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** giovedì 13 giugno 2024 - 12:47

**Ricevuta di accettazione**

Il giorno 13/06/2024 alle ore 12:47:17 (+0200) il messaggio
[redacted]
ed indirizzato a:
anagrafe.cervicati@asmepec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec21023.20240613124717.214442.333.2.52@pec.aruba.it

daticert.xml
smime.p7s

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 6

Al Sig. Sindaco
del Comune di Cervicati -CS-
Piazza Luigi Guzolini, n°21
87010 - Cervicati -(CS)

[redacted]

Pec__anagrafe.cervicati@asmepec.it

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e ottenimento delle relative copie.**

Il sottoscritto Ing. GIOACCHINO GIOIA, nato in LUZZI (CS) il 04-05-1964, con studio tecnico in Luzzi in C.da Cavoni, 129, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2553, **in qualità di CTU** dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Cosenza R.G.E.I. n°8/2024 **G.e. Giuseppe SICILIA**

[redacted]

***CHIEDE***

A codesto ufficio Anagrafe e di Stato Civile,

***-il certificato di residenza storico;***

***- l'Estratto di matrimonio CON LE ANNOTAZIONI A MARGINE;***

della signora:

[redacted]

al fine di poter redigere la propria relazione peritale, cosi come disposto dal Giudice Esecutore, nel decreto di Nomina allegato alla presente.

**I beni** a cui si fa riferimento, e per la quale si chiedono copie dei relativi atti amministrativi, riguardano i Terreni appresso specificati, siti nel **Vostro Comune di Cervicati in Contrada Torre Marinello** distinti in Catasto Terreni, come da tabella:

| | *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Torre Marinello* | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *N.* | *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | | |
| | *Foglio* | *Particella* | *S* | *Zona* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito* | *Reddito* |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | | | sub | Cens. | | | | Domenicale | Agrario |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 | 239 | - | - | Uliveto | 2 | 1.070 mq | € 3.04 | € 2.76 |
| 2 | 5 | 240 | - | - | Ente Urbano | - | 600 mq | - | - |

## Si chiede copia dei documenti in carta semplice

La presente richiesta viene fatta per gli usi consentiti dalla legge, e precisamente al fine di poter stimare il lotto sopra elencato, nello stato di fatto in cui si trova all'attualità, e contestualmente di inserire i documenti in questione, nel proprio elaborato peritale, cosi come espressamente richiesto dal Giudice Esecutore.

Si allega:

1. Decreto di Nomina del Giudice Esecutore;
2. Carta di Identità del CTU;
3. Stralcio di mappa Catastale aggiornato;

Luzzi, lì 13-06-2024

IL CTU
Ing. Gioacchino GIOIA

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail **gioia.gioacchino1964@gmail.com** pec **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 7

7. Estratto di Matrimonio -;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Comune di Cervicati prot. n. 0005487 del 17-06-2024

Allegato n° 7

# COMUNE DI CERVICATI

Provincia di Cosenza

Piazza Guzolini - 87010 Cervicati - Cosenza
Tel. 0984-512202-6 Fax: 0984-511123
web. http://www.comune.cervicati.cs.it/ e mail: anagrafe@comune.cervicati.cs.it

## Ufficio Stato Civile

## ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

[redacted]

certifica che

il [redacted]
al
ne

si sono uniti in matrimonio

[redacted]

**ANNOTAZIONI**

Nessuna

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 100 D.P.R. n. 396/2000

CERVICATI ( CS ), 17-06-2024
Ora 14:11

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
Dott.ssa Falco Maria Concetta

**Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 8

8. Certificato di Residenza Storico -Aiello;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Comune di Cervicati prot. n. 0005487 del 17-06-2024

# COMUNE DI CERVICATI

Allegato n° 8

Provincia di Cosenza

Piazza Guzolini - 87010 Cervicati - Cosenza
Tel. 0984-512202-6 Fax: 0984-511123
web. http://www.comune.cervicati.cs.it/ e mail: anagrafe@comune.cervicati.cs.it

## CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che

[redacted]

ha avuto i seguenti movimenti:

Indirizzi nel Comune:
CONTRADA MARINELLO Nr. 6
CONTRADA MARINELLO Nr. snc
CONTRADA MARINELLO Nr. 8

[redacted]

**Non risultano ulteriori movimenti**

Rilasciato con modalità: ESENTE
Uso: C.T.U. nominato dal Tribunale o dal P.M.; CURATORE FALLIMENTARE - art.16, tab. all.B - DPR 642/1972

CERVICATI (CS), 17-06-2024 Ora 14:16

COMUNE DI CERVICATI - Provincia di Cosenza

**Per il Sindaco**
**L' Ufficiale delegato**
Dott.ssa Maria Concetta Falco

**Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 9

9. Pec_Richiesta Ufficio Tecnico-Comune di Cervicati;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 9

**[redacted]ne di Cervicati_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU SPV**
**[redacted]le di Cosenza**

**Da** **Ing Gioacchino Gioia -PEC** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**A** **tecnico.cervicati@asmepec.it** <tecnico.cervicati@asmepec.it>
**Data** giovedì 13 giugno 2024 - 09:46

Al Sig. Sindaco

del Comune di Cervicati -CS-

Piazza Luigi Guzolini, n°21

87010 - Cervicati -(CS)

presso-Ufficio Tecnico

Pec__ tecnico.cervicati@asmepec.it

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e ottenimento delle relative copie.**

Il sottoscritto Ing. GIOACCHINO GIOIA, nato in LUZZI (CS) il 04-05-1964, con studio tecnico in Luzzi in C.da Cavoni, 129, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2553, **in qualità di CTU** dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Cosenza R.G.E.I. n°8/2024

**G.e. Giuseppe SICILIA**

***CHIEDE***

***di prendere visione ed estrarre copie*** di tutti gli atti necessari, relativamente agli immobili indicati,
nella richiesta allegata.

In attesa di riscontro,
si inviano i più cordiali saluti
Ing. Gioacchino Gioia

Dott. Ing. Gioacchino GIOIA
Studio Tecnico
C.da Cavoni, 129 87040 LUZZI -CS- Italia
Tel. 0984 543731
Cell. 338 8931339
Mail gioia.gioacchino1964@gmail.com
Pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Richiesta Ufficio Tecnico-Comune di Cervicati.pdf

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 9

**Richiesta Ufficio Tecnico-Comune di Cervicati_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU SPV [redacted] iale di Cosenza**

**Da** **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** giovedì 13 giugno 2024 - 09:46

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 13/06/2024 alle ore 09:46:54 (+0200) il messaggio

[redacted]

è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21023.20240613094653.223117.231.2.51@pec.aruba.it

daticert.xml
postacert.eml
smime.p7s

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 9

**[redacted]-Comune di Cervicati_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU SPV**
**[redacted]ribunale di Cosenza**

**Da** **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** giovedì 13 giugno 2024 - 09:46

**Ricevuta di accettazione**

[redacted]
tecnico.cervicati@asmepec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec21023.20240613094653.223117.231.2.51@pec.aruba.it

daticert.xml
smime.p7s

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 9

Al Sig. Sindaco
del Comune di Cervicati -CS-
Piazza Luigi Guzolini, n°21
87010 - Cervicati -(CS)

presso-Ufficio Tecnico
Pec__ tecnico.cervicati@asmepec.it

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e ottenimento delle relative copie.**

Il sottoscritto Ing. GIOACCHINO GIOIA, nato in LUZZI (CS) il 04-05-1964, con studio tecnico in Luzzi in C.da Cavoni, 129, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2553, **in qualità di CTU** dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Cosenza R.G.E.I. n°8/2024 **G.e. Giuseppe SICILIA**

***CHIEDE***

***di prendere visione ed estrarre copie*** di tutti gli atti necessari, relativamente agli immobili appresso indicati, al fine di poter redigere la propria relazione peritale, cosi come disposto dal Giudice Esecutore, nel decreto di Nomina allegato alla presente.

Gli immobili di cui trattasi sono di proprietà, della signora:

**I beni** a cui si fa riferimento, e per la quale si chiedono copie dei relativi atti amministrativi, riguardano i Terreni appresso specificati, siti nel **Vostro Comune di Cervicati in Contrada Torre Marinello** distinti in Catasto Terreni, come da tabella:

| | *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Torre Marinello* | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *N.* | *Dati Identificativi* | | | *Dati Classamento* | | | | | |
| | *Foglio* | *Particella* | *Sub* | *Zona Cens.* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |
| *1* | *5* | *239* | *-* | *-* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *-* | *-* | *Ente Urbano* | *-* | *600 mq* | *-* | *-* |

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail **gioia.gioacchino1964@gmail.com** pec **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Si chiede inoltre se per codesti immobili, sono stati richiesti, e/o sono in corso di definizione, e/o, ottenuto **AUTORIZZAZIONI e/o PERMESSI A COSTRUIRE, ecc.**

Pertanto, sia per gli atti e gli allegati progettuali già consolidati e/o di quelli in corso, si richiede di:

- **Prendere visione ed estrarre copia degli elaborati grafici e della relazione tecnica, dei progetti depositati.**
- **Inoltre si chiede copia delle autorizzazioni, in merito, da Voi rilasciate, attestante la esecuzione delle opere e dei lavori richiesti;**

**Si chiede copia dei documenti in carta semplice**

La presente richiesta viene fatta per gli usi consentiti dalla legge, e precisamente al fine di poter stimare il lotto sopra elencato, nello stato di fatto in cui si trova all'attualità, e contestualmente di inserire i documenti in questione, nel proprio elaborato peritale, cosi come espressamente richiesto dal Giudice Esecutore.

Si allega:

1. Decreto di Nomina del Giudice Esecutore;
2. Carta di Identità del CTU;
3. Stralcio di mappa Catastale aggiornato;

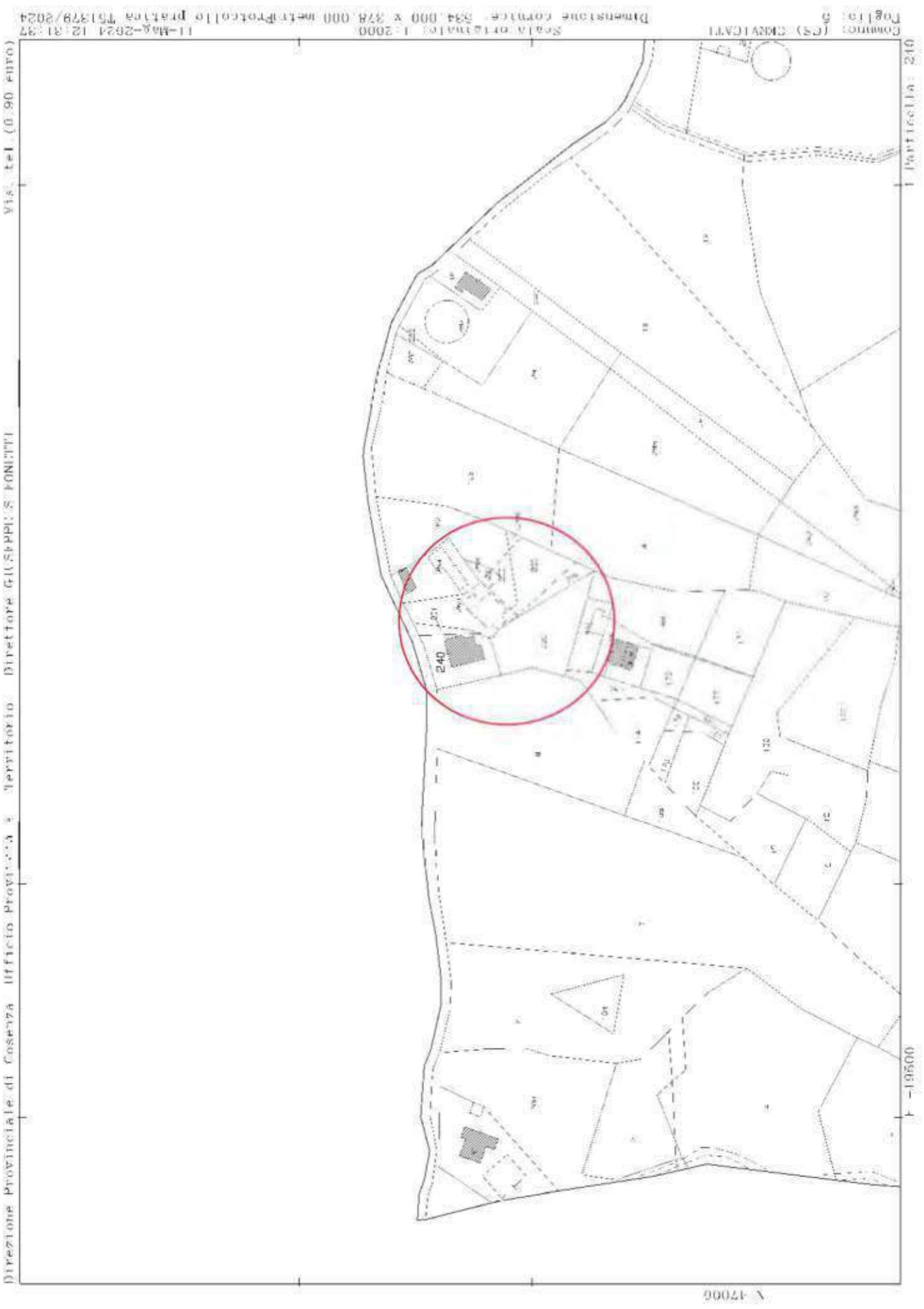
Luzzi, li 13-06-2024

IL CTU
Ing. Gioacchino GIOIA

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail **gioia.gioacchino1964@gmail.com** pec **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11




Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 10

10. Concessione Edilizia 02-1998;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

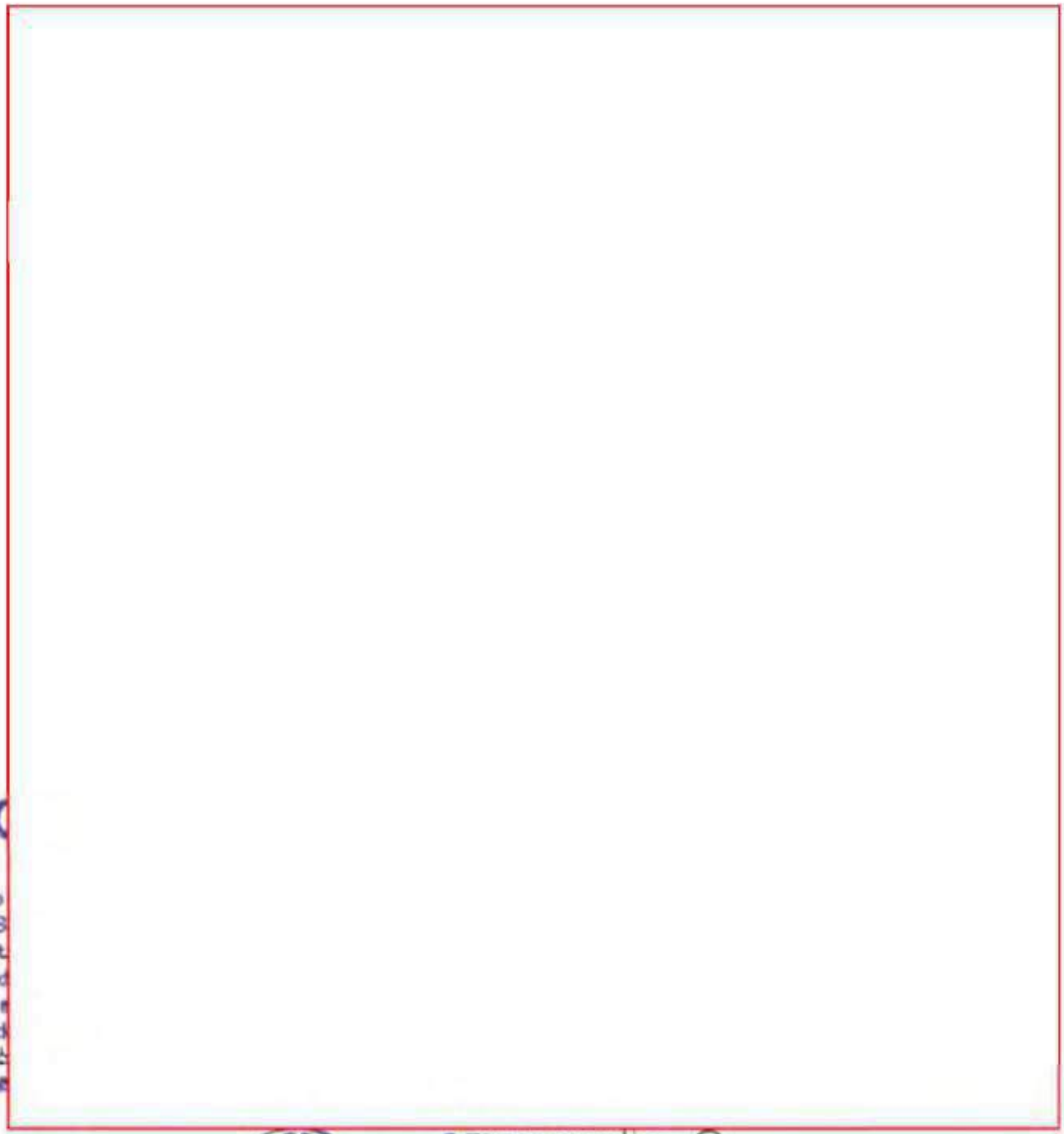
Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Comune di Cervicati prot. n. 0006226 del 11-07-2024

Allegato n° 10

COMUNE DI CERVICATI
000436 - 5 MAR. 98
CA: ...

Al Sindaco del
Comune di Cervicati



CO

L'anno
nella S
dell'art.
firma d
nato
e resid
dini
Prodotti

Num. 452
Data 10.00

COMUNE DI CERVICATI
Prov. di COSENZA

IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Giovanni MICIELI)

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Comune di Cervicati prot. n. 0006226 del 11-07-2024

Allegato n° 10

# COMUNE DI CERVICATI

**(Prov. di Cosenza)**

BOLLO

-UFFICIO TECNICO-

Tel. 0984 512202 Fax 511123 C. F. 80007080783 P.IVA 01597120789

Prot. 436 Cervicati, [illegible]

PRATICA EDILIZIA N°.... ANNO 1998

## CONCESSIONE 2/98

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[redacted]

Accertato che i nuovi intestatari hanno titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di proprietari, come risulta dalla documentazione esibita atto notaio Claudio CRISTOFARO del 02.03.1998 Rep. 44701 Racc. 16918, in corso di registrazione.

- Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie coperta..... mq. 125,47
- Altezza massima..... ml. 2,80
- Volume..... mc. 421,26
- Arretramento dal ciglio stradale..... ml. 11,80
- Arretramento dai confini interni di proprietà..... ml. 6,05

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 23/06/1994

- Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell' art. 220 del T.U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265;
- Visto il Nulla - Osta del Genio Civile , prot. n. 3973 del 20.04.1994;
- Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 10

- Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la legge 28 gennaio 1977, n.10;
- Vista la Legge 28 febbraio 1985, n°47;
- Visto che l'opera di cui alla presente concessione **non ricade** nel caso di concessione gratuita;
- Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 sono stati determinati in lire 289.406, versate con Conto Corrente Postale in data 05/03/98 con bollettino n. 415
- Dato che il richiedente ha presentato la domanda di concessione in data .....
- Stabilito quindi beneficia dell'esonero - della riduzione .....% del contributo commisurato al costo di costruzione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire 1.717.750 corrispondente al 5% del costo di costruzione, 1/3 dell'importo pari a £. 572.583, già versate con bollettino postale n. 416 del 05/03/98 dall'Ufficio postale di Cervicati

.....

.....

.....

**CONCEDE**

c) versamento al Comune del contributo di L. 1.717.750 come di seguito:
L. 381.724 entro un anno dalla data di inizio lavori;
L. 381.723 entro due anni dalla data di inizio lavori;
L. 381.723 entro tre anni dalla data di inizio lavori;
e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

2.Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere richiesto alla Regione autorizzazione per la discarica del materiale scavato classificato "Rifiuto Speciale" ai sensi dell'art. 6, 2° comma lett. d del D.P.R. 915/1982;

3. Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

4. Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 05.11.1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, Š fatto obbligo:
a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;
b) al commissionario, di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità... o l'agibilità...;

5. La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla-osta.

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 10

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta Š tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n.3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in c.a., conformemente alla clausola 3^ della presente concessione.

6. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.
7. Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà... immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.
8. Il Comune si riserva la riscossione di eventuale tasse applicabili ai sensi della legge 28.01.1977, n°10 successive e precedenti; nonché la riscossione delle sanzioni amministrative per mancato o ritardato pagamento degli oneri ai sensi della legge 47/85;
9. E' fatto obbligo di avvisare gli enti assicurativi e previdenziali prima dell'inizio dei lavori:
10. Durante l'esecuzione dei lavori è fatto obbligo di osservare le eventuali prescrizioni impartite dal Genio Civile col foglio di cui sopra.
11. Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

12. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie o spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti o muretto dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m.2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

13. Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare progetto all'Ufficio Tecnico Comunale, che ne rilascerà ricevuta.
14. E' fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 10

15. La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.
16. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.
L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
17. Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositata, in duplice copia, relazione ai sensi della L. 9.01.1991,n°10 e D.P.R. 26.08.1993, n°412.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Enrico COPPOLILLO)

RELATA DI NOTIFICA

*Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Cervicati dichiara di avere oggi notificato la presente Concessione al Sig. ..... consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di*

.....

Cervicati, li 05 MAR 2025

IL MESSO NOTIFICATORE
.....

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 11

11. Pec_Istanza al Catasto _Libretto PREGEO_Tipo Mappale_fog 5 part. 239-240;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 11

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
via Barrio 87100 Cosenza

***Oggetto: Richiesta:***

- **Tipo Mappale** del 30-01-2001 **Pratica n° 9994** in atti dal 30-01-2001 **(n° 500.1/2001)**;

Il sottoscritto Ing. GIOACCHINO GIOIA, nato in Luzzi (CS) il 04-05-1964, con studio tecnico in Luzzi in C.da Cavoni, 129, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2553, **in qualità di CTU** dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Cosenza R.G.E.I. **n°8/2024 G.e. Giuseppe SICILIA**

*Creditore*: **Grogu Spv S.R.L.**

dovendo procedere ad accertare la provenienza delle particelle oggetto di pignoramento, site **nel comune di Cervicati (CS)** all'attualità

- ***Foglio 5 Particella n° 239***
- ***Foglio 5 Particella n° 240***

**CHIEDE**

che vengano rilasciati, mediante la piattaforma SISTER i seguenti libretti:

- **Tipo Mappale** del 30-01-2001 **Pratica n° 9994** in atti dal 30-01-2001 **(n° 500.1/2001)**;

Sicuro di una benevola accoglienza coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Allegati;

- Decreto di Nomina del Giudice Esecutore;
- Carta di Identità del sottoscritto;

Luzzi 14.06.2024

Con Osservanza

Ing Gioacchino GIOIA

(*firmato digitalmente*)

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

[redacted]

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 12

12. Libretto PREGEO_Tipo Mappale_fog 5 part. 239-240;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 12

COPIA LIBRETTO DI CAMPAGNA

*Ufficio Provinciale di: COSENZA - Territorio*

**Estremi dell' atto: protocollo 500 approvato in data 30/01/2001**
**Estremi della richiesta: protocollo 92992 data 14/06/2024 utente GIOGCH**
**Estremi della fornitura: protocollo 93971 data 17/06/2024 operatore MNDLCU**
**Si fornisce per i soli usi consentiti dalla legge**

*0|110101|9994|T3BQ|0050|201|OSNATO ANTONIO|GEOMETRA|COSENZA|*
*TOTALE PENTAX PTS III|*
*unale|*
*2|200|239.9050|58.02|chiodo acciaioso sulla strada comunale|*
*2|PF02/0050/T3BQ|0.00|414.82|punto fiduciale|*
*2|PF02/0010/T3BQ|177.0610|16.57|punto fiduciale|*
*2|101|275.3880|26.40|sf oggetto del rilievo|*
*2|102|297.6120|16.35|sf oggetto del rilievo|*
*2|103|319.9540|28.83|sf oggetto del rilievo|*
*2|104|250.2170|33.76|palo illuminazione pubblica|*
*2|105|269.8530|32.33|pianta ulivo|*
*2|106|255.8730|13.48|ciglio strada comunale|*
*2|107|268.2360|6.44|ciglio strada comunale|*
*2|108|278.1230|5.43|ciglio stradina privata |*
*2|109|288.2090|5.64|ciglio stradina privata|*
*2|110|333.3350|25.20|ciglio stradina privata|*
*2|111|0.3350|410.68|sf del pf02/05|*
*2|112|123.7640|15.88|sf del pf02/01|*
*1|200|chiodo acciaioso sulla strada comunale|*
*2|100|39.9050|58.02|chiodo acciaioso sulla strada comunale|*
*2|PF01/0050/T3BQ|296.3310|279.71|punto fiduciale|*
*2|101|16.1600|38.25|ribattuto sf oggetto del rilievo|*
*2|201|4.7610|42.73|sf oggetto del rilievo|*
*2|202|394.7950|51.96|sf vecchio |*
*2|203|388.6430|36.72|sf vecchio|*
*2|204|378.7950|33.42|sf vecchio altro|*
*2|205|340.6950|21.60|sf vecchio altro|*
*2|206|296.0870|279.49|sf del pf01/05|*
*2|207|297.4040|281.63|sf del pf01/05|*
*2|208|295.5130|289.04|sf del pf01/05|*
*2|209|295.4640|286.49|sf del pf01/05|*
*2|210|295.3120|297.96|sf vicino al pf01/05|*
*2|211|293.9470|302.89|sf vicino al pf01/05|*
*4|201|101|0|parete fabbricato|*
*5|1|0|-1.60|sf oggetto del rilievo|*
*5|2|-4.10|1.60|sf oggetto del rilievo|*
*5|3|-4.10|5.90|sf oggetto del rilievo|*
*5|4|-6.15|5.90|sf oggetto del rilievo|*
*4|103|102|0|parete fabbricato|*
*5|5|-5.00|9.00|punto ausiliario vertice corte|*
*5|6|-5.00|-7.00|punto ausiliario vertice corte|*
*6|contorno fabbricato|*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

7|9|201|101|102|103|4|3|2|1|201|RC|
6|dividente corte|
7|2|5|6|RC|
6| ***** Relazione Tecnica ***** |

6| iluppato attraverso due stazioni principali materializzate da chiodi a|
6| cciaiosi lungo la strada comunale che attraversa la localita' Marinell|
6| , stazioni che hanno consentito di collimare il PF02 del foglio 5 ed |
6| l PF02 del foglio 1 dalla 100 ed il PF01 del foglio 5 dalla stazione |
6| 00, da entrambe le stazioni sono stati collimati alcuni degli spigoli |
6| appartenenti al fabbricato oggetto del rilievo, rilievo che e' stato s|
6| ccessivamente completato facendo uso di allineamenti e squadri. Si fa |
6| presente che la stazione 200 ricade marginalmente il triangolo fiducia|
6| le utilizzato di una quantita' rientrante nei limiti stabiliti dalle n|
6| ormative vigenti in materia. |
6| Rende li' 16.11.2000 |
6| Il Tecnico: Geom. Antonio Osnato |
6| ***** Fine Relazione ***** |
6| PF02/0050/T3BQ Nord:46800.813 Est:-19555.193 Att:52|
6| PF02/0010/T3BQ Nord:47159.521 Est:-19317.304 Att:52|
6| PF01/0050/T3BQ Nord:47018.786 Est:-19026.967 Att:52|
8|PF02/0050/T3BQ|46800.7980|-19555.3310|52|02|43|0050|02|SPIGOLO SUD-EST FABBRICATO|2000/3479|20000831|0|T3BQ|0050|*|
8|PF02/0010/T3BQ|47159.6110|-19317.2470|52|02|150|0010|02|SPIGOLO SUD-EST FABBRICATO|2000/3479|20000831|0|T3BQ|0010|*|
8|PF01/0050/T3BQ|47018.7860|-19026.9670|52|01|20|0010|02|SPIGOLO NO FABBRICATO|TIPO 95/3037|19950712|0|T3BQ|0050|*|
6|Dati per aggiornare il D.B. Censuario dell'Ufficio Tecnico Erariale|
6|3SPC |004| |
6|O|201 |000| | |000001670|SN| | |036|2 | |
6|S|201 |000| | |000000000| | | |000| | |
6|C| |000|a |239 |000001070|SN| | |036|2 | |
6|C| |000|b |240 |000000400|SN| | |282| | |

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 13

13. Richiesta Certificato di Dest. Urb._fog 5 part. 239-240;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n°13

**Allo Sportello Unico per l'Edilizia**
**del Comune di** CERVICATI

# RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA*

(Articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica N° 380 del 6 giugno 2001)

Il/la sottoscritto/a ING GIOACCHINO GIOIA

nato/a LUZZI il 04-05-1964

e residente in LUZZI

Codice Fiscale G I O G C H 6 4 E 0 4 E 7 7 3 U Tel. 338-8931339

em@il gioia.gioacchino1964@gmail.com PEC gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

in qualità di CTU -TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA -ESECUZIONI IMMOBILIARI (1)

## CHIEDE

il rilascio di un **Certificato di Destinazione Urbanistica** ad uso DA ALLEGARE ALLA CTU -RELAZIONE PERITALE- (2)

relativo all'area individuata al Catasto Terreni del Comune dalle seguenti particelle:

| Foglio di mappa | Particelle |
|---|---|
| 5 | 239 |
| 5 | 240 |
| | |
| | |
| | |
| | |

Allegati:
- Copia estratto di mappa o eventuali tipo di frazionamento catastale
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria

LUZZI, li 09-05-2024

**Il Richiedente**

*Riportare da tastiera il nominativo del firmatario ->* Ing.GIOACCHINO GIOIA

*Firmare con dispositivo di firma digitale*

(*) La richiesta del certificato di destinazione urbanistica deve essere fatta indicando gli estremi di una marca da bollo di 16 eu
(1) Proprietario – Tecnico incaricato – Erede .....
(2) Successione – Rogito – altro (da specificare)

**N.B.: Per il ritiro del certificato è necessario produrre Marca da Bollo nella misura imposta dalla legge**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 13

CALABRIASUE
SISTEMA REGIONALE

# Ricevuta

## Cervicati - Ufficio Sue

**PIAZZA LUIGI GUZOLINI, 21 87010 Cervicati**

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di che trattasi.

### Ufficio ricevente

**Cervicati - Ufficio Sue** PIAZZA LUIGI GUZOLINI, 21 87010 Cervicati

**Responsabile SUE** Gramano Camillo

### anagrafica richiedente

**Codice fiscale** GIOGCH64E04E773U

gioacchino gioia

**Indirizzo** Contrada Cavoni **N. civico** 131 **Comune** Luzzi

**Cap** 87040 **Provincia** Cosenza **Stato** ITALIA

### Oggetto comunicazione - Tipo procedimento

**Titolo abilitativo edilizio** Certificato di destinazione urbanistica

**Tipologia attivita' edilizia** Altro

**Tipologia iter amministrativo** Comunicazione

RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PRESSO IL COMUNE DI CERVICATI. IN QUALITA' DI CTU NOMINATO DAL GIUD DELL'ESECUZIONE GIUSEPPE SICILIA DEL TRIBUNALE DI COSENZA (R.G.E.I. 08-2024)

### Estremi dichiarante/Procuratore

**Codice fiscale** GIOGCH64E04E773U **Cognome** gioia **Nome** gioacchino

**Qualifica** Rappr.te persona giuridica **indirizzo email**

### Domicilio elettronico del richiedente dove notificare le ricevute previste

**Domicilio di Posta Elettronica Certificata del richiedente** gioia.gioacchino1964@gmail.com

### Ubicazione Intervento

**Indirizzo** CONTRADA MARINELLO **Comune** Cervicati **Cap** 87010

**Provincia** Cosenza

**DATI CATASTALI**

**Foglio** 5 **Mappale** 239 **Subalterno** **Tipologia**

### Estremi di presentazione e protocollazione regionale

**Codice Univoco SUE** 199 **Data presentazione** 11/05/2024 **Data protocollo** 11/05/2024

**Numero protocollo** 320901/2024 **Codice Univoco Nazionale** GIOGCH64E04E773U-11052024-1608.SUE



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 13

CALABRIASUE
SISTEMA REGIONALE

# Ricevuta

**Cervicati - Ufficio Sue**

**PIAZZA LUIGI GUZOLINI, 21 87010 Cervicati**

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di che trattasi.

## Elenco dei documenti informatici allegati (6)

| | |
|---|---|
| Stato documento | Documento valido allegato alla pratica in data 11/05/2024 16:08:53 |
| Nome modulo | SUE.08 Certificato destinazione urbanistica_v01 |
| Nome file/Tipo | SUE.08Certificatodestinazioneurbanistica_v01.pdf.p7 p7m |
| Codice di controllo | #49c578cd626a589b1e9b0ee468e5211c9fdb7f26b4a968710215148588aa7c92 |
| Descrizione file | |

| | |
|---|---|
| Stato documento | Documento valido allegato alla pratica in data 11/05/2024 16:08:53 |
| Nome modulo | Altri documenti |
| Nome file/Tipo | Carta_Identit__Cod_Fisc__ING_GIOIA_Scadenza_20 p7m<br>28.pdf.p7m |
| Codice di controllo | #c46b7d893c719060403d7c948b15aa4fd8485ac0b7afdce0cff2b888eacff9ee |
| Descrizione file | Carta Identit & Cod Fisc -ING GIOIA -Scadenza 2028 |

| | |
|---|---|
| Stato documento | Documento valido allegato alla pratica in data 11/05/2024 16:08:53 |
| Nome modulo | Altri documenti |
| Nome file/Tipo | Dichiarazione_Annullamento_Marca_da_Bollo.pdf.p7 p7m |
| Codice di controllo | #c9c344b46ac88ac432cb1e34488246635c814138622cb884e0b2b67d888be2ad |
| Descrizione file | Dichiarazione annullamento marca da bollo |

| | |
|---|---|
| Stato documento | Documento valido allegato alla pratica in data 11/05/2024 16:08:53 |
| Nome modulo | Altri documenti |
| Nome file/Tipo | Estratto_di_Mappa_Catastale_Cervicati_Foglio_5_Par p7m<br>t_239240.pdf.p7m |
| Codice di controllo | #143255bf55bbeb09b0e06e9dad7c5c39a23373e1dbe85122bfebbacadaa5a195 |
| Descrizione file | Estratto di mappa catastale |

| | |
|---|---|
| Stato documento | Documento valido allegato alla pratica in data 11/05/2024 16:08:53 |
| Nome modulo | Altri documenti |
| Nome file/Tipo | Ricevuta_C_C__Diritti_di_Segreteria__Cert._Dest._U p7m<br>rb..pdf.p7m |
| Codice di controllo | #9fb5b6117476b6003d18389febfd960ea563eb888a3c0e6b055b549898e9bfd7 |
| Descrizione file | Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

# Ricevuta

CALABRIASUE
SISTEMA REGIONALE

Allegato n° 13

**Cervicati - Ufficio Sue**

**PIAZZA LUIGI GUZOLINI, 21 87010 Cervicati**

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di che trattasi.

| | |
|---|---|
| Stato documento | Documento valido allegato alla pratica in data 11/05/2024 16:08:53 |
| Nome modulo | Altri documenti |
| Nome file/Tipo | Decreto_di_Nomina__CTU_Ing._Gioacchino_GIOIA.p p7m df.p7m |
| Codice di controllo | #535b01d0a6df58565bb4d175959f326051e6c45f8cd3d1e98c5a6b341bea7d63 |
| Descrizione file | Decreto di Nomina _CTU_Ing. Gioacchino GIOIA |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 14

14. Certificato di Dest. Urb._fog 5 part. 239-240;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 14

# COMUNE DI CERVICATI
## (Prov. di Cosenza)
### - AREA TECNICA -

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite presentazione sul portale SUE della marca da bollo trattenuta presso il mittente a disposizione degli organi di controllo, dichiarando inoltre a tal proposito che la marca da bollo di euro 16,00 ha IDENTIFICATIVO n. **01170197297297789**

Tel. 0984/512202 Fax 511123 C. F.80007080783 P.IVA 01597120789

**Certificato n. 08 del 03/06/2024** - Diritti di segreteria, distinta di versamento riferimento bollettino postale numero 0009 VCYL 0088 di euro 30,00

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 18 Legge 28.02.1985, N° 47 e s.m.i.).

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A richiesta dell'Ing. Gioacchino Gioia, in qualità di CTU nominato dal Giudice dell'esecuzione Giuseppe Sicilia del tribunale di Cosenza (R.G.E.I. 08-2024), ns. Prot. n. 4290 del 13/05/2024;

Visto l'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i.;

Visto la Legge n. 353/2000 del 21/11/2000 e s.m.i. di approvazione del Catasto Incendi;

Vista la legge Regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e s.m.i.;

**Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 01 del 13/01/2006, avente ad oggetto: *L.R. n. 19/2002 art. 17, comma 5 – Linee Guida – Approvazione";***

Visti gli atti d'ufficio;

## CERTIFICA

che l'area identificata in catasto di questo Comune al foglio n. 5 p.lle nn. 239 – 240, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio N° 5:**
- **p.lle nn. 239 – 240;**

ricadono in zona "E" (Agricola);
A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE: Programma di Fabbricazione;
B) DESTINAZIONE URBANISTICA: "E" (Agricola);
C) PRESCRIZIONI:
**Zona "E" Agricola**
Sono ammesse residenze e costruzioni a servizio dell'agricoltura attinenti la produzione e la trasformazione del prodotto agricolo, magazzini e stalle.
Per queste costruzioni ad eccezione delle sole residenze è imposta la distanza di rispetto da tutte le altre zone di m.t. 100.
- Indice di fabbricabilità: 0,013 mq/mq. per le abitazioni, 0,20 per gli annessi agricoli
- Altezza massima degli edifici: m.t. 7,50 per le residenze, corrispondenti ad 1-2 Piani - silos, serbatoi, ecc. non sono soggetti al limite suddetto, salvo restando le disposizioni di legge.
- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali: m.t. 20, 30, 40, 60 come previsto dall'art. 4 del D.M. 1 aprile 1968 e successive modificazioni.
- Distacco minimo dagli edifici ml 10.00;

Distacco minimo dai confini ml.5.00;



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Il presente certificato esime questo ente da qualsivoglia responsabilità inerente all'accertamento dell'esistenza o meno del vincolo dell'Uso civico sul terreno sopra indicato. Rimane a carico dell'interessato, ai sensi dell'art. 29 della Legge n. 1766/1929 e dell'art. 29 del R.D. n. 332/1928, richiedere agli Organi competenti in materia la certificazione in merito alla sussistenza del vincolo dell'uso civico;

Si rilascia a richiesta dell'Ing. Gioacchino Gioia, in qualità di CTU nominato dal Giudice dell'esecuzione Giuseppe Sicilia del tribunale di Cosenza (R.G.E.I. 08-2024), in carta resa legale, per uso convenevole.

COMUNE DI CERVICATI - Provincia di Cosenza

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO N. 4
Ing. Giuseppe Morelli (*)

*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 15

15. Visura Storica _fog 5 part. 239-240;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 15

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **11/05/2024**
Ora: **12:34:53**
Numero Pratica: **T51771/2024**


Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/05/2024

**Immobile di catasto terreni** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/05/2024**
**Dati identificativi:** Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **239**
**Classamento:**
**Redditi:** dominicale **Euro 3,04 Lire 5.885**
agrario **Euro 2,76 Lire 5.350**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**
Superficie: **1.070 m²**

## Dati identificativi

**dall'impianto al 12/07/1995**
**Immobile predecessore**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **139**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

**dal 12/07/1995 al 30/01/2001**
**Immobile predecessore**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **201**

FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 12/07/1995 (n. 3037.1/1995)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**
Comune: **CERVICATI (C554) (CS)**
*Foglio 5 Particella 202*
*Foglio 5 Particella 139*

**dal 30/01/2001**
**Immobile attuale**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **239**

Tipo Mappale del 30/01/2001 Pratica n. 9994 in atti dal 30/01/2001 (n. 500.1/2001)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**
Comune: **CERVICATI (C554) (CS)**
*Foglio 5 Particella 240*
*Foglio 5 Particella 201*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **11/05/2024**
Ora: **12:34:53**
Numero Pratica: **T51771/2024**
Pag: **2 - Segue**

## › Dati di classamento

**dall'impianto al 12/07/1995**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

**Immobile predecessore**

Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**

Foglio **5** Particella **139**

Redditi: dominicale **Euro 6,73 Lire 13.035**
agrario **Euro 6,12 Lire 11.850**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **02**
Superficie: **2.370 m²**

Partita: **1149**

**dal 12/07/1995 al 30/01/2001**

FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 12/07/1995 (n. 3037.1/1995)

**Immobile predecessore**

Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**

Foglio **5** Particella **201**

Redditi: dominicale **Euro 4,74 Lire 9.185**
agrario **Euro 4,31 Lire 8.350**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **02**
Superficie: **1.670 m²**

Partita: **1149**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**
Comune: **CERVICATI (C554) (CS)**
*Foglio 5 Particella 202*
*Foglio 5 Particella 139*

**dal 30/01/2001**

Tipo Mappale del 30/01/2001 Pratica n. 9994 in atti dal 30/01/2001 (n. 500.1/2001)

**Immobile attuale**

Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**

Foglio **5** Particella **239**

Redditi: dominicale **Euro 3,04 Lire 5.885**
agrario **Euro 2,76 Lire 5.350**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **02**
Superficie: **1.070 m²**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**
Comune: **CERVICATI (C554) (CS)**
*Foglio 5 Particella 240*
*Foglio 5 Particella 201*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **11/05/2024**
Ora: **12:34:53**
Numero Pratica: **T51771/2024**
Pag: **3 - Fine**

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CERVICATI (C554) (CS) Foglio 5 Particella 139**

1. Impianto meccanografico del 16/04/1985

1)

**sore - Comune di CERVICATI (C554) (CS) Foglio 5 Particella 201**

2. FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 12/07/1995 (n. 3037.1/1995)

2)

3. Atto del 02/03/1998 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDIT Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS) Repertorio n. 44701 - Voltura n. 2355.1/1998 in atti dal 13/11/1998

a dall'atto

**Comune di CERVICATI (C554) (CS) Foglio 5 Particella 239**

4. TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/2001 - n. 500.1/2001 - Pratica n. 9994 in atti dal 30/01/2001

a dall'atto

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 16

16. Visura Storica _fog 5 part. 240_Cervicati;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 16

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **11/05/2024**
Ora: **12:36:15**
Numero Pratica: **T51932/2024**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/05/2024

**Immobile di catasto terreni** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/05/2024**
**Dati identificativi:** Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **240**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
**Classamento:**

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **600 m²**

## › Dati identificativi

**dall'impianto al 12/07/1995**
**Immobile predecessore**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **139**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

**dal 12/07/1995 al 30/01/2001**
**Immobile predecessore**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **201**

FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 12/07/1995 (n. 3037.1/1995)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**
Comune: **CERVICATI (C554) (CS)**
*Foglio 5 Particella 202*
*Foglio 5 Particella 139*

**dal 30/01/2001**
**Immobile attuale**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **240**

Tipo Mappale del 30/01/2001 Pratica n. 9994 in atti dal 30/01/2001 (n. 500.1/2001)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**
Comune: **CERVICATI (C554) (CS)**
*Foglio 5 Particella 239*
*Foglio 5 Particella 201*

## › Dati di classamento

**dall'impianto al 12/07/1995**
**Immobile predecessore**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **139**

Impianto meccanografico del 16/04/1985

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **11/05/2024**
Ora: **12:36:15**
Numero Pratica: **T51932/2024**
Pag: **2 - Segue**

Redditi: dominicale **Euro 6,73 Lire 13.035**
agrario **Euro 6,12 Lire 11.850**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **02**
Superficie: **2.370 m²**

Partita: **1149**

**dal 12/07/1995 al 30/01/2001**

**Immobile predecessore**

Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**

Foglio **5** Particella **201**
Redditi: dominicale **Euro 4,74 Lire 9.185**
agrario **Euro 4,31 Lire 8.350**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **02**
Superficie: **1.670 m²**

Partita: **1149**

FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 12/07/1995 (n. 3037.1/1995)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**
Comune: **CERVICATI (C554) (CS)**
*Foglio 5 Particella 202*
*Foglio 5 Particella 139*

**dal 30/01/2001**

**Immobile attuale**

Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**

Foglio **5** Particella **240**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **600 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 30/01/2001 Pratica n. 9994 in atti dal 30/01/2001 (n. 500.1/2001)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**
Comune: **CERVICATI (C554) (CS)**
*Foglio 5 Particella 239*
*Foglio 5 Particella 201*

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CERVICATI (C554) (CS) Foglio 5 Particella 139**

1. Impianto meccanografico del 16/04/1985

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CERVICATI (C554) (CS) Foglio 5 Particella 201**

2. FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 12/07/1995 (n. 3037.1/1995)

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 16

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **11/05/2024**
Ora: **12:36:15**
Numero Pratica: **T51932/2024**




2)

3. Atto del 02/03/1998 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDIT Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS) Repertorio n. 44701 - Voltura n. 2355.1/1998 in atti dal 13/11/1998

dall'atto

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 17

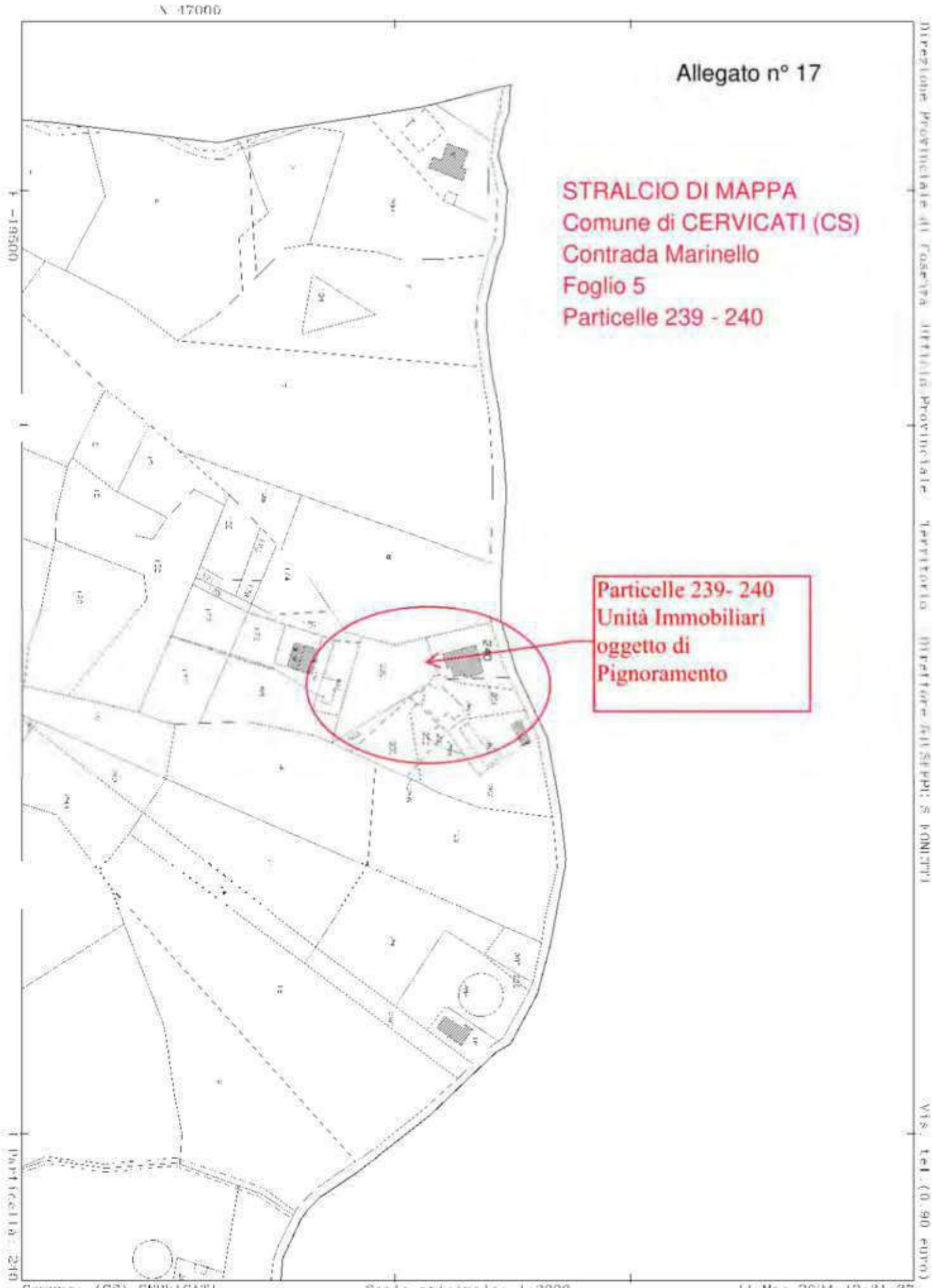
17. Stralcio Mappa Catastale_Cervicati_Foglio 5_Part 239-240;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 17

STRALCIO DI MAPPA
Comune di CERVICATI (CS)
Contrada Marinello
Foglio 5
Particelle 239 - 240




Comune: (CS) CERVICATI
Foglio: 5
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
11-Mag-2024 12:31:37
Protocollo pratica: T51378/2024

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 18

18. PEC Invio Istanza Autorizzativa alla Cancelleria;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 18

**DEPOSITO [redacted] ONE A PROCEDERE -CTU n° 08-2024_GROC [redacted]**

**Da** **Ing Gioacchino Gioia -PEC** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**A** **TRIBUNALE CS** <tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>
**Data** lunedì 9 settembre 2024 - 11:50

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
ALLA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL SOTTOSCRITTO ING GIOACCHINO GIOIA
NOMINATO CTU NELLA ESEC. IMM.
RGEI n° 08-2024
[redacted]
DAL G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA
CON DECRETO DEL 29-04-2024

INVIA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, IN ALLEGATO
ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A PROCEDERE
FIRMATO DIGITALMENTE DAL SOTTOSCRITTO.

CORDIALI SALUTI

Dott. Ing. Gioacchino GIOIA
Studio Tecnico
C.da Cavoni, 129 87040 LUZZI -CS- Italia
Tel. 0984 543731
Cell. 338 8931339
Mail gioia.gioacchino1964@gmail.com
Pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Atto.enc

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 18

**DEPOSIT[redacted]E A PROCEDERE -CTU n° 08-2024_GR[redacted]**

**Da** **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** lunedì 9 settembre 2024 - 11:50

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/09/2024 alle ore 11:50:55 (+0200) il messaggio "DEPOSITO ISTANZA DI [redacted] destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio**: opec210312.20240909115054.78330.841.2.51@pec.aruba.it

## Delivery receipt

The [redacted]E A PROCEDERE -CTU n° 08-2024[redacted]ino.gioia.c9355f@ingpec.eu", on 09[redacted] "tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID**: opec210312.20240909115054.78330.841.2.51@pec.aruba.it

postacert.eml
daticert.xml
smime.p7s

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 18

[redacted]08-

**Da** **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** lunedì 9 settembre 2024 - 11:50

**Ricevuta di accettazione**

Il giorno 09/09/2024 alle ore 11:50:54 (+0200) il messaggio
[redacted]ZZAZIONE A PROCEDERE -CTU n° 08-2024_GROGU
[redacted]ente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"
[redacted]
tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec210312.20240909115054.78330.841.2.51@pec.aruba.it

daticert.xml
smime.p7s

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 18

[redacted]

**Da** **tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it**
<tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** lunedì 9 settembre 2024 - 11:52

---

Codice esito: 1.
Descrizione esito: --
IDBUSTA: 67398435
Controlli terminati con successo. Busta in attesa di accettazione.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.
Per ulteriori informazioni: http://pst.giustizia.it/

---

EsitoAuto.xml

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 18

[redacted] A PROCEDERE -

**Da** **tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it**
<tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
**Data** lunedì 9 settembre 2024 - 12:14

Codice esito: 2.
Descrizione esito: --
IDBUSTA: 67398435
Accettazione avvenuta con successo.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.
Per ulteriori informazioni: http://pst.giustizia.it/

EsitoAuto.xml

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 19

19. Istanza di chiarimenti a procedere_ctu 08-2024;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 19



# TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice**
**Dott. GIUSEPPE SICILIA**

*ISTANZA AL GIUDICE-*
*PER AUTORIZZAZIONE A PROCEDERE*

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. G. E. I. 08/2024**

CREDITORE: **GROGU SPV S.R.L.**

DEBITORE:

Luzzi lì, 09 - Settembre - 2024

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

**ING. GIOACCHINO GIOIA**

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail: **gioia.gioacchino1964@gmail.com** pec **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 19



**TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CAUSA N. R. G. E. 08/2024**

# ISTANZA AL GIUDICE
# PER AUTORIZZAZIONE A PROCEDERE

Ill.mo Sig. Giudice
Dott. . Giuseppe SICILIA
Tribunale Ordinario Cosenza
Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.
Ing. Gioacchino GIOIA

## PREMESSE

Con Decreto di fissazione Udienza (ex art. 569 c.p.c.) e nomina del perito, emesso in data 14-06-2023 il Giudice dell'esecuzione, **Dott. Giuseppe SICILIA**, del Tribunale Ordinario di Cosenza – Sezione Prima Civile –Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari- nominava il sottoscritto **Ing. Gioacchino GIOIA** Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile Espropriazioni Immobiliari procedura n° 08/2024 R.G. E.I. promossa da:

*Creditore*: **GROGU SPV**

contro

*Debito*

Il compendio oggetto di pignoramento, sono i beni di seguito elencati:

| | *Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Torre Marinello* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Dati Identificativi* | | *Dati Classamento* | | | | |
| *N.* | *Foglio* | *Particella* | *Qualità* | *Classe* | *Superficie* | *Reddito Domenicale* | *Reddito Agrario* |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *1* | *5* | *239* | *Uliveto* | *2* | *1.070 mq* | *€ 3.04* | *€ 2.76* |
| *2* | *5* | *240* | *Ente Urbano* | *-* | *600 mq* | *-* | *-* |
| *INTESTAZIONI* | | | | | | | |

## FATTO

In seguito alle operazioni peritali, del sottoscritto, congiuntamente al custode nominato **l'avv. Andrea Amatruda** il giorno convenuto [redacted] **ore 18.30** ci siamo recati sui luoghi di causa, dove ad attendere c' [redacted] *itrice).*

Durante le operazioni è emersa la seguente circostanza, in merito ad una delle due particelle, più specificatamente per la :

- La ***particella 240*** che ha una estensione di **600 mq** classificata come **Ente Urbano**, ha una forma trapezoidale, con il lato più lungo posto a nord adiacente alla strada comunale dalla quale vi si accede direttamente. Si presenta come un terreno in piano fino all'altra particella 239 sopra descritta. *Su* questo terreno *particella 240* è PRESENTE UN FABBRICATO, il quale però NON RISULTA CENSITO presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Urbano. MA LO STESSO RISULTA CENSITO SOLO al catasto Terreni, APPUNTO COME TERRENO, CATEGORIA ENTE URBANO. e la parte di terreno rimasto della stessa particella, altro non è che di fatto la CORTE di questo fabbricato.

  **Il fabbricato in esame di fatto è la residenza primaria de** [redacted] ***(debitrice)* e del suo nucleo familiare.**

Dopo attente ricerche e le dovute richieste della documentazione inerente al fabbricato in oggetto, presso l'ufficio tecnico dell'ente comunale di Cervicati, si è ottenuti la documentazione che attesta la realizzazione dello stesso. Di fatto il presente fabbricato, **E' STATO AUTORIZZATO, CON CONCESSIONE EDILIZIA n° 2/98 rilasciata da parte dell'Ente Comunale prot n° 436 del 09-03-1998**.

Cosi come specificatamente è richiesto nei quesiti del Giudice e più precisamente al quesito n° 6 che si riporta integralmente,

***6)*** *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



*necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Il sottoscritto CTU, trovandosi in oggettiva difficoltà a procedere, in quanto andrebbe periziato un immobile (il Fabbricato e la sua area di corte) **non Censito**, e sarebbe una procedura non corretta, di contro, invece periziando **la particella n° 240 solo come ente urbano,** sarebbe altrettanto NON VERITIERA.

In virtù delle circostanze esposte, il sottoscritto CTU

**CHIEDE**

all'Ill.mo Giudice Esecutore, **L'Autorizzazione** di poter procedere alla denuncia del Fabbricato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di procedere ossia N.C.E.U., operando con la procedura DOCFA, acquisendo così la relativa planimetria dell'immobile, e non solo, ma ottenendo la **REALE Rendita della particella n° 240 che è quella di un fabbricato censito nel Catasto Urbano, appunto come deve essere.**

**SI FA PRESENTE ALL'ILL.MO GIUDICE CHE LA SEGUENTE PROCEDURA HA UN COSTO EXTRA ALLA PARCELLA DI PERIZIA DI EURO 550,00 (EURO CINQUECENTOCINQUANTA/00);**

In attesa dell'Autorizzazione richiesta, per poter procedere, alla stesura della CTU, il sottoscritto rimane a disposizione del Giudice Esecutore, per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Cordialmente saluto.

Luzzi lì, 09 - Settembre - 2024

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail: **gioia.gioacchino1964@gmail.com** pec **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 20

20. Risposta all'Istanza e fissazione udienza 18-09-2024__18995236s;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 20

**R.G. n. 8 / 2024 Esec. Imm.**

**Tribunale Ordinario di Cosenza**
**Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia;

letta l'istanza depositata in data 09.09.2024 dal CTU, Ing. Gioacchino Gioia;

ritenuto necessario fissare un'udienza per sentire le parti in ordine a quanto rappresentato dall'esperto stimatore;

**P.Q.M.**

*visto l'art. 485 c.p.c.*

**FISSA** per la comparizione delle parti e del CTU l'udienza del 18.09.2024, ore 12:30.

**Sostituisce** con la predetta udienza quella già fissata per il giorno 09.12.2024, ore 9:00.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni.

Cosenza, 10.09.2024

Il G.E.

dott. Giuseppe Sicilia

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 21

21. Decisioni Udienza del 18-09-2024__16761585ss;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 21

**N. R.G.E.I. 8/2024**

**TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA**

PRIMA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DELLA CAUSA n. R.G.E.I. ***8/2024***

Oggi **18 settembre 2024**, alle ore **12.40**, innanzi al Giudice dott. Giuseppe Sicilia, sono comparsi:

Per il creditore procedente l'Avv. Alessandro Carratelli in sostituzione dell'Avv. Scagliarini, il quale presta consenso al preventivo di spesa depositato in atti dall'ing. Gioia

E' presente l'avv. Gatto per il debitore esecutato, il quale comunica che la propria assistita non può essere presente atteso che è affetta da sindrome influenzale come da certificato che si riserva di depositare in data odierna sul PCT; dichiara, altresì,

Gatto, alla luce dei rilievi e della richiesta da parte del CTU, pur riservandosi di meglio controdedurre all'esito dell'invio della bozza peritale, fa presente che già allo stato è stato evidenziato dal CTU l'esistenza di un fabbricato il che farebbe presumere una evidente discrepanza fra il pignoramento eseguito e la nota di trascrizione e l'effettivo stato dei cespiti

E' presente il Custode, avv. Andrea Amatruda

E' altresì presente il CTU, ing. Gioacchino Gioia, il quale si riporta a quanto depositato

Il Giudice

dato atto di quanto sopra, dispone che il CTU nel termine di 20 giorni provveda a redigere la denuncia di accatastamento presso gli uffici competenti e pone le spese relative, quantificate in euro 550,00, a carico del creditore procedente. In ordine a quanto eccepito dal debitore riserva ogni decisione all'esito delle operazioni peritali e dispone il rinvio alla udienza del 9.12.2024 ore 09.00, confermando l'udienza già calendarizzata

Il Giudice
dott. Giuseppe Sicilia

la Cancelliera
dott. Francesca Gallucci



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 21 bis

21. Bis Allegato n° 21 bis -Secondo Verbale di Sopralluogo CTU Oscurata;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 21 bis

Verbale di Sopralluogo.
Secondo Accesso - 23/09/2024

Oggi Lunedì 23 settembre 2024 alle ore 17.00, così come convenuto il sottoscritto Ing. Tecchino Gioia in qualità di CTU dell' Esec. Immobiliare NRGEI 08/2024 promossa dal creditore procedente GREGU SPV contro le signore [redacted], da incarico ricevuto dal G.e. dott Giuseppe Sicilia del Tribunale di Cosenza, si è recato sui luoghi di causa, siti alla Contrada Marinello del Comune di Cervicati(CS) per svolgere le operazioni necessarie per poter procedere alla procedura di accatastamento del fabbricato al NCEU così come disposto dal G.e. all'udienza del 18 Settembre - 2024 alle ore 12.40 - Alle operazioni peritali erano presenti la sig[redacted] ed il coni[redacted] ho potuto essere presente, così come era stato convenuto il custode avv. Andrea Amatruda per sopraggiunte problematiche di carattere

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 21 bis

familiari, che ne hanno impedito la presenza - Il sottoscritto, dopo aver preso visione dei luoghi ha proceduto alle misurazioni del bene pignorato per gli opportuni rilievi planimetrici, ha eseguito una completa documentazione fotografica. Alla fine delle [redacted] ha interpellato [redacted] sulla possibilità [redacted] circostanza che ritenesse necessaria, relativamente alle operazioni peritali, la stessa esterna che non ha nulla da aggiungere. Il sottoscritto alle ore 11.40 chiude le operazioni redige il presente verbale che viene firmato dai presenti.

[redacted]

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 22

22. Docfa Aggiornamento atti catastali;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 22

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **COSENZA**
Comune di: **CERVICATI**

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI**
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

**Quadro A | Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tipo Mappale n. **9994** del **30/01/2001** | Ditta n. **1** di **1** | Unita' a destinazione ordinaria | n. | **1** |
| Causale: **Nuova Costruzione** | | speciale e particolare | n. | |
| Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): **01/12/2001** | | totali in costituzione | n. | **1** |
| Intestati n. **3** | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Documenti allegati: | Mod. 1N parte I | n. **1** | Mod. 2N parte I | n. | planimetrie | n. | **1** |
| | Mod. 1N parte II | n. **1** | Mod. 2N parte II | n. | pagine elaborato planimetrico | n. | |

| N. | Part. spec. / Indirizzo | Oper. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Op. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. / Piano | Cl. | Cons. / Scala | Superf. cat. / Interno | Rendita / Lotto | 1N/2N | Plan. / Edificio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | | **C** | **5** | **240** | **1** | | | | | | | **U** | **A/3** / **T** | **1** | **6** | **163** | **266,49** | **SI** | **SI** |
| | **strada comunale marinello SNC** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

**come verbale di udienza del 18/09/2024 del giudice giuseppe sicilia del tribunale di cosenza si procede all'accatast. dell'imm. in oggetto per la esec. immob. rgei 8/2024. viene intestato agli aventi diritto secondo i titoli fornitomi (vedi allegato) contrariamente a quanto rip. nel t.m. 9994 del 30.01.2001firma il presente atto il sottoscr. ing. gioia gioacchino giogch64e04e773u**

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

**GIOIA GIOACCHINO**

quale soggetto obbligato, residente in **LUZZI (CS) - C.DA CAVONI n. 00131 c.a.p. 87040**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Ing. GIOIA GIOACCHINO**

**ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI COSENZA n. 2553**

Codice Fiscale: **GIOGCH64E04E773U**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 22

Ufficio Provinciale di: **COSENZA**
Comune di: **CERVICATI**

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI**
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

| Riservato all'Ufficio | Data _____ | Protocollo _____ |
|---|---|---|
| Verifica eseguita in data | Eseguita la registrazione | Notifica eseguita in data |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| l'incaricato | l'incaricato | l'incaricato |

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 22

Ufficio Provinciale di: **COSENZA**
Comune di: **CERVICATI**

mod. 1NB - parte I

# ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
# DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

## A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez.____ foglio **5** ple. **240** _____
C.E.U. Sez.____ foglio **5** ple. **240** _____

## B | Riferimenti Temporali del Fabbricato

Anno:
Di costruzione **2001** Di ristrutturazione totale_____

## C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI

[X] Isolato [ ] Contiguo [ ] A schiera
Fa parte di un complesso immobiliare [X] NO [ ] SI
Se SI specificare: fabbricati n._____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

| | | | |
|---|---|---|---|
| [X] Abitazioni | n. 1 | [ ] Negozi | n. ____ |
| [ ] Laboratori | n. ____ | [ ] Magazzini | n. ____ |
| [ ] Uffici | n. ____ | [ ] Box, posto auto | n. ____ |
| [ ] Autorimesse collettive | | | n. ____ |
| [ ] Locali per attività sportive | | | n. ____ |
| [ ] Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' | | | n. ____ |

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. ____ SCALE CON ACCESSO

[X] Unico Esterno [ ] Plurimo Esterno [ ] Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 1 Ovvero minimo ____ Massimo ____
Piani entro terra n. ____ Ovvero minimo ____ Massimo ____

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto ____
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto ____

6. CORPI ACCESSORI

| | n. 1 | n. 2 | n. 3 | n. 4 |
|---|---|---|---|---|
| Piani fuori terra | n. ____ | n. ____ | n. ____ | n. ____ |
| Piani entro terra | n. ____ | n. ____ | n. ____ | n. ____ |

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO [X] NO [ ] SI

## D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

| | | |
|---|---|---|
| Guardiola | | [ ] |
| Alloggio custode | | [ ] |
| Sala riunioni | (m² ____) | [ ] |
| Atrio | (m² ____) | [ ] |
| Porticato - Piloty | (m² ____) | [ ] |
| Lavatoio | (m² ____) | [ ] |
| Piscina | (m² ____) | [ ] |
| Altra destinazione | ____ | [ ] |

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

| | | |
|---|---|---|
| Terrazza | (m² ____) | [ ] |
| Cortile e camminamenti | (m² ____) | [ ] |
| Verde | (m² ____) | [ ] |
| Parcheggio auto | (posti n. ____) | [ ] |
| Tennis | (campi n. ____) | [ ] |
| Piscina | (m² ____) | [ ] |
| Altra destinazione | ____ | [ ] |

## E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

| (*) | FACCIATA n. 1 | n. 2 | n. 3 | n. 4 |
|---|---|---|---|---|
| Su strada larga oltre 10 metri | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] |
| Su strada larga fino 10 metri | [X] | [ ] | [ ] | [ ] |
| Su piazza,largo o simile | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] |
| Su distacco con fabbricato per abitazioni | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] |
| Su distacco con fabbricato ad uso diverso | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] |
| Su verde pubblico | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] |
| Su verde privato: parco,giardino, attività agricola | [ ] | [X] | [X] | [X] |
| Altro ____ | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] |
| Facciata in aderenza | | [ ] | [ ] | [ ] |

(*) Dell' accesso principale



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 22

Ufficio Provinciale di: **COSENZA**
Comune di: **CERVICATI**

mod. 1NB - parte I

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
## DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

### F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI
- Muratura [X]
- Cemento armato [ ]
- Ferro [ ]
- Prefabbricate [ ]
- Altre o tipiche del luogo _____ [ ]

2. COPERTURA
- A terrazza praticabile [ ]
- A terrazza non praticabile [ ]
- A tetto [X]

3. TAMPONATURE
- Muratura [X]
- Muratura con intercapedine isolante [ ]
- Pannelli prefabbricati [ ]
- Facciate continue in vetro e metallo [ ]
- Altro o tipiche del luogo _____ [ ]

### G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO
- Idrico [X]
- Elettrico [X]
- Gas [ ]
- Telefonico [ ]
- Fognario [ ]
- Riscaldamento centralizzato [ ]
- Acqua Calda centralizzata [ ]
- Condizionamento centralizzato [ ]
- Citofonico [ ]
- Video - Citofono [ ]
- Antenna TV centralizzata [ ]
- Ascensore : (impianti n. _____ ) [ ]
- Montacarichi [ ]
- Altro _____ [ ]
- Fonti energetiche alternative _____ [ ]

### H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI
- Muratura [ ]
- Metalli lavorati [ ]
- Maglie metalliche [ ]
- Elementi prefabbricati [ ]
- Altro _____ [ ]

IL TECNICO — data _____ — Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE — data _____ — firma _____

### I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

| | facc. princ. | altre |
|---|---|---|
| Tinteggiatura | [X] | [ ] |
| Resino-plastica | [ ] | [ ] |
| Piastrelle di klinker, cotto o simili | [ ] | [ ] |
| Marmo o pietra naturale | [ ] | [ ] |
| Pannelli in metallo, materiali plastici | [ ] | [ ] |
| Legno | [ ] | [ ] |
| Solo intonaco | [X] | [X] |
| Altre o tipiche del luogo _____ | [ ] | [ ] |

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

| | portone | altri accessi |
|---|---|---|
| Legno | [X] | [X] |
| Metallo | [ ] | [ ] |
| Altro _____ | [ ] | [ ] |

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO
Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____

### L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

| | atrio | scale |
|---|---|---|
| Marmo o pietra naturale | [ ] | [ ] |
| Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili | [ ] | [ ] |
| Moquette e altri tessili | [ ] | [ ] |
| Materiali plastici e simili | [ ] | [ ] |
| Legno | [ ] | [ ] |
| Altro o tipiche del luogo _____ | [ ] | [ ] |

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE
- Idropittura [ ]
- Resino - plastica [ ]
- Smalto [ ]
- Laminati plastici [ ]
- Legno [ ]
- Marmo [ ]
- Altro o tipiche del luogo _____ [ ]

### M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI
AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO [X] SI [ ]
Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio — Partita n. _____
Prot. n. _____ — Busta n. _____
L'incaricato _____



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 22

Ufficio Provinciale di: **COSENZA**
Comune di: **CERVICATI**

mod. 1NB - parte II

# ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
# DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

## A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

| Sezione | Foglio | Particella | Subalterno |
|---|---|---|---|
| | 5 | 240 | 1 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## B | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione **2001** Di ristrutturazione totale _____

## C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

- [X] Abitazioni o uffici privati
- [ ] Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
   Camere, cucina, stanze,ecc. n. **4** sup. utile m² **87**

2. ACCESSORI DIRETTI
   Bagni, W.C. n. **1** sup. utile m² **6**
   Corridoi, ripostigli, ecc. n. **3** sup. utile m² **19**
   SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² **136**

3. ACCESSORI INDIRETTI
   Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
   Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² **26**

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
   Giardino, cortile sup. lorda m² **434**
   Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
   Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
   Altezza media U.I.U. cm. **280**
   Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
   Piani fuori terra n. _____ m³. _____
   Piani entro terra n. _____ m³. _____

## C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
   Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
   Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
   Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
   Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
   Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
   Superficie lorda m² _____
   Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
   Il locale ha accesso carrabile SI [ ] NO [ ]

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
   Altezza media dei locali principali cm _____
   Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

## D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | [X] |
| Acqua calda | [X] |
| Condizionamento | [ ] |
| Citofonico | [ ] |
| Video - citofonico | [ ] |
| Ascensore ad uso esclusivo | [ ] |
| Ascensore : (impianti n. _____ ) | [ ] |
| Ascensore di servizio | [ ] |
| Montacarichi | [ ] |
| Altro _____ | [ ] |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 22

Ufficio Provinciale di: **COSENZA**
Comune di: **CERVICATI**

mod. 1NB - parte II

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**
**DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

## E | Caratteristiche Costruttive di Finitura

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE

| | Camere o stanze | Cucina o bagno | Altri accessori |
|---|---|---|---|
| Marmo o pietra naturale | ☐ | ☐ | ☐ |
| Piastrelle in ceramica, cotto o gres | ☒ | ☒ | ☒ |
| Piastrelle in scaglie marmo | ☐ | ☐ | ☐ |
| Moquette o simili | ☐ | ☐ | ☐ |
| Gomme o sintetici | ☐ | ☐ | ☐ |
| Parquet | ☐ | ☐ | ☐ |
| Altro _____ | ☐ | ☐ | ☐ |

2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI

| | Porte d'ingresso | Porte interne |
|---|---|---|
| Legno | ☒ | ☐ |
| Legno tamburato | ☐ | ☒ |
| Metallo | ☐ | ☐ |
| Altro _____ | ☐ | ☐ |

## F | Destinazione d'uso e Osservazioni

1. DESTINAZIONE D'USO

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO

IL TECNICO

data _____

Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE

data _____

Firma _____

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 22

Ufficio Provinciale di: **COSENZA**
Comune di: **CERVICATI**

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

**Unita' immobiliare n.** 1
**Sezione:** **Foglio:** 5 **Particella:** 240 **Subalterno:** 1

| Tipologia Ambiente | Superficie | Altezza < 150 cm | Tipologia Ambiente | Superficie | Altezza < 150 cm | Tipologia Ambiente | Superficie | Altezza < 150 cm |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 136 | | D | 26 | | F | 434 | |

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2

B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti

C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti

D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A

E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A

F - Aree scoperte o assimilabili



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

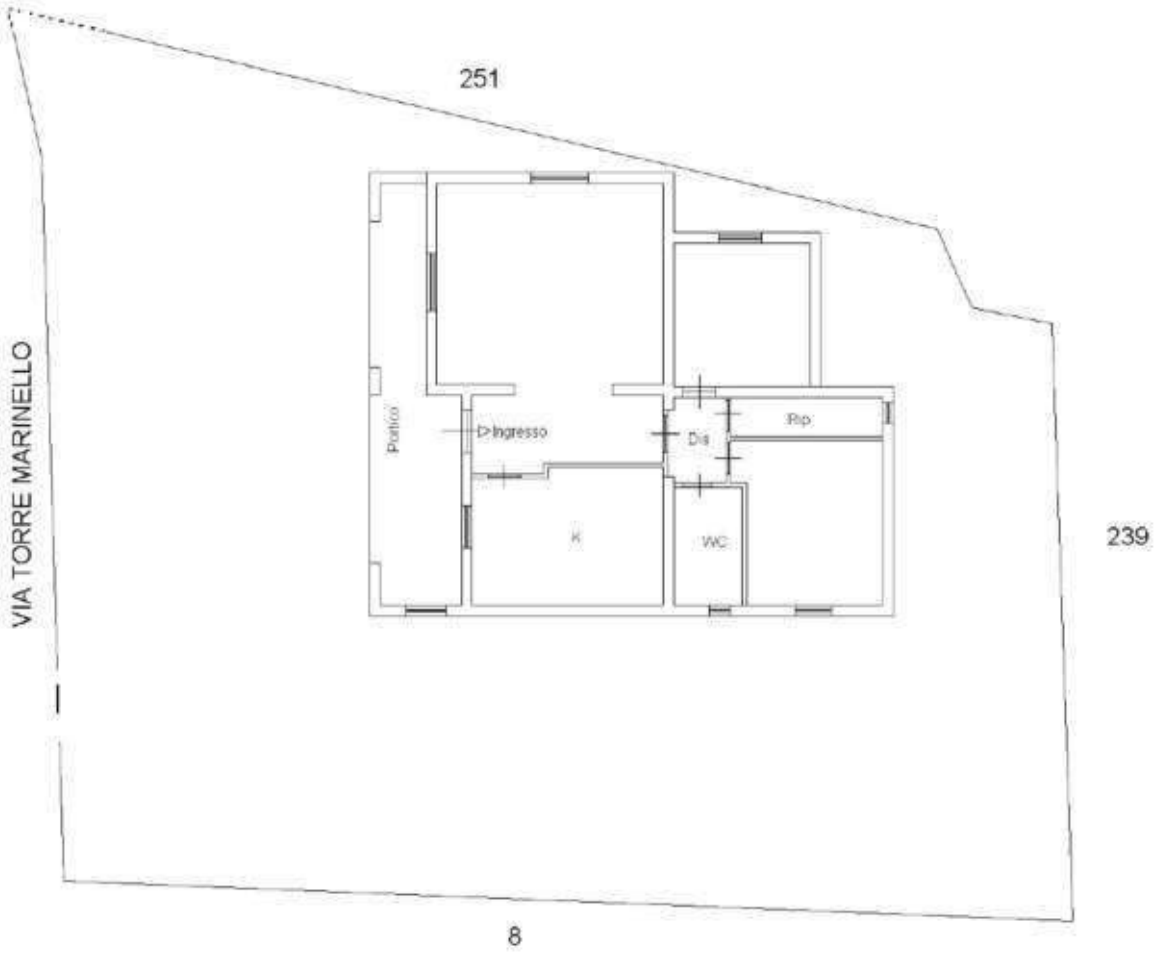
Agenzia delle Entrate
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Cosenza

| Dichiarazione protocollo n. | del | Allegato n° 22 |
|---|---|---|
| Comune di Cervicati | | |
| Strada Comunale Marinello | | civ. SNC |

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Gioia Gioacchino |
| Foglio: 5 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 240 | Prov. Cosenza N. 2553 |
| Subalterno: 1 | |

| Planimetria | |
|---|---|
| Scheda n. 1 | Scala 1:200 |

# PIANO TERRA
## H = 2,80 m




N

SCALA 1:200

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 23

23. Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Direzione Provinciale
di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-CS.REGISTRO
UFFICIALE.0207799.14-10-2024.U

Data: 14/10/2024

Ora: 9.21.50



# Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati

| | | |
|---|---|---|
| Pratica numero: CS0208271 | Comune di CERVICATI (Codice: T3BQ) | Ditta n.: 1 di 1 |
| Codice di Riscontro: 000AL70X6 | | |
| Operatore: PGLLSN | Unita' a destinazione ordinaria n.: 1 | Intestati n.: 3 |
| Presenza allegati:<br>Allegato.pdf (DLP) | Unita' a dest.speciale e particolare n.: - | Unita' in costituzione n.: 1 |
| | Causale: COSTITUZIONE | |

## INTESTAZIONE - TITOLO

[redacted]

## UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale | Dati di classamento proposti |
|---|---|

| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | C | | 5 | 240 | 1 | STRADA COMUNALE MARINELLO, SNC, p. T | U | A/3 | 1 | 6 | 163 | 266,49 | |

Riservato all'Ufficio | Prospetto di liquidazione n: 23984/2024 | Importo della liquidazione: Euro 50,00 | Data: 14/10/2024 | Pratica numero: CS0208271/2024 | L'incaricato

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare

Riscossioni

Allegato n° 23

Data: 14/10/2024

Ora: 09.21.57

Pagina: 1

# Ricevuta di pagamento di euro 50,00

## Quietanza n. 5657053 del 14/10/2024

Richiedente: GIOGCH64E04E773U

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 23984 del 14/10/2024 della Direzione Provinciale di COSENZA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

**CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00**

---

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 5801383 del 14/10/2024

| Codice Servizio | Protocollo-Codice Riscontro | Dati di Richiesta del Servizio | Costo del Servizio | Elementi | Condizione | Tributo | Importo della Ricevuta |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione | **CS0208271** | | 50,00 | 1/u.i.u cat. ordinaria | Normale | 886T | 50,00 |
| | | TOTALI: | 50,00 | | | | **50,00** |

**ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:**

Totale per tributo in EURO

| | |
|---|---|
| TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T | 50,00 |

Il Cassiere
DDMRSR

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGA

24. Istanza di Rettifica_Tipo

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 24

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
via Barrio 87100 Cosenza

***Oggetto: Richiesta di RETTIFICA INTESTAZIONE della DITTA:***

- **Tipo Mappale** del 30-01-2001 **Pratica n° 9994** in atti dal 30-01-2001 **(n° 500.1/2001)**;

Il sottoscritto Ing. GIOACCHINO GIOIA, nato in Luzzi (CS) il 04-05-1964, con studio tecnico in Luzzi in C.da Cavoni, 129, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2553, **in qualità di CTU** dell'Esecuzione Immobiliare *(Allegato n° 1)* presso il Tribunale di Cosenza R.G.E.I. **n°8/2024 G.e. dott. Giuseppe SICILIA**

*Creditore:* **Cromu Spv S.R.L**

**Dovendo**

procedere alla pratica DOCFA di denuncia di Accatastamento del fabbricato, insistente sulla **particella n° 240 del foglio 5 del comune di Cervicati** (CS) attualmente classata come **Ente Urbano**, interessata dal tipo mappale di cui all'oggetto, per disposizione del Giudice esecutore, **dott. Giuseppe SICILIA,** giusto verbale di udienza del 18-settembre 2024 *(Allegato n° 2)*, il sottoscritto nel corso degli accertamenti della CTU, presso il comune di Cervicati, per il fabbricato oggetto dell'accatastamento, ha rilevato la seguente circostanza (*Allegato n° 3)*:

- che la Concessione Edilizia n° 2/98 per la realizzazione del pre

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail: **gioia.**gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 24

➢ -

n°

gi

Sicuro di una benevola accoglienza cogne l'occasione per porgere distinti saluti.

Allegati;

- Decreto di Nomina del Giudice Esecutore;
- Verbale di Udienza del 18-settembre 2024;
- Atti documentali del Comune di Cervicati;
- Carta di Identità del sottoscritto (*Allegato n° 4)*;
- Carta di Identità della si
- Carta di Identità del sign

Luzzi 05.Ottobre.2024

Con Osservanza

Ing Gioacchino GIOIA

(*firmato digitalmente*)

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: **gioia.**gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 1

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 24

**R.G. n. 8 / 2024 Esec. Imm.**

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia;

nella procedura **n. 8/2024 R.G.E.I.**;

vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e verificata la sussistenza dei presupposti per poter procedere alla fissazione dell'udienza ex art. 569;

rilevato che dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità sui beni pignorati: verbale di pignoramento immobili trascritto in data 05.12.2006 ai nn. 44452 R.G. e 29369 R.P. e verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25.02.2008 ai nn. 6225 R.G. e 4224 R.P.;

dato atto che da verifiche effettuate dall'Ufficio è emerso che, in relazione alle precedenti formalità, era stata instaurata la procedura esecutiva n. 12/2008 R.G.E.I., successivamente estinta ex art. 631 c.p.c. con provvedimento del G.E. del 27.01.2015 e, che, pertanto, non sussiste alcuna necessità di riunione della presente procedura alla più risalente;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

NOMINA

- quale esperto stimatore ing. Gioacchino Gioia

- quale custode l'avv. Amatruda Andrea

**FISSA**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



**ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 09.12.2024 ore 9:30**

per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti, per l'autorizzazione alla vendita, per l'eventuale aggiudicazione ex art. 569 bis IV comma cpc (per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023), e – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc

**INVITA**

i professionisti ausiliari ad effettuare in ogni caso l'accesso (possibilmente unico) che –in caso di sussistenza estremi abitazione principale- sarà finalizzato esclusivamente, quanto al custode, alla verifica del presupposto, e quanto al ctu, al compimento degli atti strettamente necessari e circoscritti alla redazione dell'elaborato peritale.

(Parte relativa al Perito Stimatore)

**FORMULA**

**di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere** redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:
1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**;
5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

**Si raccomanda il perito stimatore di indicare**:

- ✓ **al punto 10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- ✓ **al punto 11, se** il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

**Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.**
**Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.**

- ✓ L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.
L'esperto, terminata la relazione, dovrà depositare la ctu in PCT e inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
si rappresenta che **a partire dal deposito** dell'elaborato peritale:
- il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni

eventualmente anche in replica al debitore;
- e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.
**All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale**.
A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

**ASSEGNA**

**all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.**

**PRECISA**

che il giuramento dell'esperto **dovrà avvenire telematicamente entro giorni 10 dalla comunicazione del presente provvedimento a cura della cancelleria** (e solo residualmente –ed in presenza di giustificati motivi- comparendo in cancelleria il primo o il secondo mercoledì successivo alla nomina, tra le ore 12 e le ore 13,ed

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



in ogni caso entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto), **con la compilazione del seguente modulo, da depositarsi in PCT:**

*Tribunale Ordinario di Cosenza*
*Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari*
*ESPERTO STIMATORE*
*ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO*

*Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. _____ ,*
*rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;*
*preso atto:*
- *delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;*
- *del contenuto del sopra citato decreto;*
- *delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;*
- *delle modalità di accettazione dell'incarico previste nelle linee guida del Presidente del Tribunale del 5 maggio 2020*

*DICHIARA*
*- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;*
*- di accettare l'incarico affidato;*
*letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:*

*GIURA*
*di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di fissazione dell'udienza ex art.*

*e segnatamente:*
*DICHIARA*
*di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione secondo le seguenti prescrizioni indicate nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina perito;*

*DICHIARA*
*di essere consapevole che:*
*- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;*
*- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.*
*I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;*
*Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.*
*La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca*

*COMUNICA*
*di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP /*
*Telefono*
*Cellulare*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 24

***FAX***
***Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)***

***PROCEDE***

***infine alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.***
***Luogo e Data***

***L'esperto stimatore Arch./geom./ing.***

**PRECISA**

**Che decorso il termine suindicato senza l'intervenuto giuramento il CTU verrà considerato decaduto dall'incarico e il G.E. provvederà alla nomina di un sostituto.**
**Il CTU darà in ogni caso inizio alle operazioni peritali e le sospenderà in mancanza di avvenuto versamento del fondo entro 60 giorni, relazionando al G.E.);**

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico **autorizza** l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

(parte relativa al Custode)

**ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI**

a) Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nel compimento dei controlli;

b) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;

c) eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (oltre ai familiari conviventi con il debitore), redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

d) avvalersi -nelle ipotesi in cui l'esecutato non consenta l'ingresso, nonostante ritualmente notiziato della data prevista per il sopralluogo- di un fabbro di propria fiducia per sostituire la serratura della porta d'ingresso al fine di consentire il sopralluogo al ctu e, se necessario dell'ausilio della forza pubblica, alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, riferendo successivamente dell'attività svolta anche ai fini dell'eventuale emissione di un ordine di liberazione;

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



e) curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti) provvedendo a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c acceso ad hoc e intestato alla procedura. A riguardo il custode si adopererà più precisamente a (I) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; (II) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; (III) versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul C/C acceso ; (IV) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; (V) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni; (VI) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3o comma c.c.;

f) segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;

g) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

h) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;

i) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

j) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2°comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

k) depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

l) il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;

m) curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancario di fiducia nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



n) richiedere al creditore procedente un fondo spese di € 200,00 in presenza di spese da sostenere (e che dovranno essere congruamente documentate) come in ipotesi di pagamento fabbro per accesso forzoso o apertura conto corrente per apprensione canoni di locazione; tale importo da versare su C/C che verrà acceso e intestato alla procedura sarà utilizzabile esclusivamente a copertura spese e non a titolo di acconto per compenso.

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

**ASSEGNA**

**al professionista custode un acconto sul compenso pari ad € 300.00,** da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dalla comunicazione del presente decreto a cura della cancelleria.

**DISPONE**

- che il custode provveda ad accendere un C/C con le medesime modalità previste già da questo G.E. (nella propria ordinanza di delega delle operazioni di vendita per la fase successiva) conto che il professionista, ove successivamente nominato delegato, utilizzerà per le attività proprie della funzione di delegato e indicate nella suindicata ordinanza.

- che il custode verifichi che il creditore procedente versi entro 45 giorni dalla comunicazione del presente decreto l'importo di € 200,00 quale fondo spese per la procedura per attività legate alla custodia e all'eventuale accesso forzoso. dispone che il custode avvisi il G.E. qualora il creditore non abbia provveduto al versamento del fondo entro 60 giorni;

(parte relativa al debitore esecutato e ai creditori,

nonché per conoscenza agli ausiliari del Giudice e alla cancelleria per gli adempimenti)

**FISSA**

**per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza indicata come in narrativa.**

**AVVISA**

i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

**AVVISA**

il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

**AVVISA IL DEBITORE**

che deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi saranno comunicati presso la cancelleria;

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



che per le procedure introdotte dopo il 3 luglio 2016 - l'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.
che in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
che per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il presente decreto ex art. 569 c.p.c. può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568 bis c.p.c., depositando istanza – per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte per persona da nominare.
che in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;
che, ove non si sia già provveduto prima alla liberazione dell'immobile pignorato, è tenuta a partecipare all'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata, per essere sentita in merito ai presupposti che legittimano l'emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., come riscontrati dagli ausiliari;

**AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI**

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis cpc;

che all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. – laddove la parte esecutata abbia richiesto la vendita diretta di uno o più lotti – i creditori potranno opporsi all'aggiudicazione ex art. 569 bis V comma c.p.c.;

**AVVISA IL DEBITORE**

che all'udienza sopra indicata potrà essere disposta la liberazione del bene che, in mancanza di spontaneo adempimento, sarà successivamente portato ad esecuzione coattiva a partire dal primo esperimento di vendita, anche se infruttuoso;

**AVVISA I COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto

della sola quota dichiari a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta

**ANTICIPA**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Che il creditore procedente depositerà su un conto corrente, intestato alla procedura (proc. Esec. Imm. R.g.e. N. .../201..), e vincolato all'ordine del giudice la somma di € 3.500,00 o la diversa che il professionista delegato chiederà loro per fare fronte alle spese della procedura entro un termine successivo all'udienza con la quale verrà disposta la delega a norma dell'art. 569 c.p.c., come verrà precisato da comunicazione del delegato una volta ottenuta la delega alla vendita a seguito dell'udienza 569 cpc; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Successivamente all'accettazione dell'incarico, infatti, il delegato provvederà ad aprire immediatamente il conto corrente nonché a notiziare via PEC il creditore procedente e i creditori titolati indicando di versare sulla procedura i fondi richiesti a mezzo bonifico bancario o assegno;

**RICORDA**

che sin d'ora, come supra indicato, il creditore procedente è tenuto al pagamento di:

- fondo spese di pari ad € 500,00 onnicomprensivo da anticipare al ctu.
- fondo spese di € 200 quali spese di procedura (custodia, eventuale accesso forzoso)
- acconto di € 300 oltre oneri sul compenso del custode

**DISPONE**

**che la Cancelleria** provveda **alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore –qualora costituito- nonché all'esperto nominato e al custode.**

**INCARICA**

**il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** alla notificazione del presente provvedimento al debitore, ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c. e di portarne adeguata documentazione a prova in udienza.

La mancata prova dell'avvenuta notifica del presente decreto al debitore potrà essere considerata dal Giudice condizione ostativa alla trattazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e oggetto di valutazione della diligenza tenuta dal creditore procedente, primo interessato alla speditezza della procedura esecutiva

DISPONE

**che il perito stimatore e il custode compaiano all'udienza ex art. 569 c.p.c.**

La loro mancata comparizione **potrà essere valutata dal G.E. ai fini della determinazione del compenso**

Cosenza, 29.04.2024

Il G.E

Dott. Giuseppe Sicilia

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 2

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 24

**N. R.G.E.I. 8/2024**

**TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA**

PRIMA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DELLA CAUSA n. R.G.E.I. ***8/2024***

Oggi **18 settembre 2024**, alle ore **12.40**, innanzi al Giudice dott. Giuseppe Sicilia, sono comparsi:

Per il creditore procedente l'Avv. Alessandro Carratelli in sostituzione dell'Avv. Scagliarini, il quale presta consenso al preventivo di spesa depositato in atti dall'ing. Gioia

E' presente l'avv. Gatto per il debitore esecutato, il quale comunica che la propria assistita non può essere presente atteso che è affetta da sindrome influenzale come da certificato che si riserva di depositare in data odierna sul PCT; dichiara, altresì, che è invec[redacted]. Gatto, alla luce dei rilievi e della richiesta da parte del CTU, pur[redacted]e all'esito dell'invio della bozza peritale, fa presente che già allo stato è stato evidenziato dal CTU l'esistenza di un fabbricato il che farebbe presumere una evidente discrepanza fra il pignoramento eseguito e la nota di trascrizione e l'effettivo stato dei cespiti

E' presente il Custode, avv. Andrea Amatruda

E' altresì presente il CTU, ing. Gioacchino Gioia, il quale si riporta a quanto depositato

Il Giudice

dato atto di quanto sopra, dispone che il CTU nel termine di 20 giorni provveda a redigere la denuncia di accatastamento presso gli uffici competenti e pone le spese relative, quantificate in euro 550,00, a carico del creditore procedente. In ordine a quanto eccepito dal debitore riserva ogni decisione all'esito delle operazioni peritali e dispone il rinvio alla udienza del 9.12.2024 ore 09.00, confermando l'udienza già calendarizzata

Il Giudice
dott. Giuseppe Sicilia

la Cancelliera
dott. Francesca Gallucci



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 3

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 24

**Prot. N.6226 del 11-07-2024 - POSTA CERTIFICATA: Richiesta Ufficio Tecnico-**

**Da** **Ufficio Tecnico PEC** <tecnico.cervicati@asmepec.it>
**A** **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>,
**gioia.gioacchino1964@gmail.com** <gioia.gioacchino1964@gmail.com>
**Data** giovedì 11 luglio 2024 - 10:07

Buongiorno, si fa seguito alla Vs. comunicazione ns. prot. n. 5398 del 13/06/2024, recante: "Richiesta di accesso agli atti e ottenimento delle relative copie", si trasmette la relativa documentazione riguardante la concessi
COMPRESA DI ALLEGATI) intestata , relativo al fabbricato ubicato sulla particella di ter icella n. 201 ed ex particella 139, riportati nell' allegata visura storica.
Distinti Saluti
Il Responsabile del Procedimento
Geom. Camillo Gramano

Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Atto di prorietà.pdf
Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Concessione Edilizia n. 08-2022- Fedele Arturi.pdf
Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Concessione n- 02-1998.pdf
Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Domanda di Richiesta C.E..pdf
Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Genio Civile.pdf
Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Mappa- particella n. 240.pdf
Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Piante.pdf
Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Planimetrie-Profili.pdf
Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Relazione.pdf
Prot_Par 0006226 del 11-07-2024 - Allegato Visura storica particella n. 240.pdf
Segnatura.xml

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Comune di Cervinati prot. n. [illegible] del 31-07-2024

Dr. [illegible]
Piazza V. Salvaggi, 6
SAN MARCO ARGENTANO (Cosenza)
[illegible] 512012 / 512613

Allegato n° 24

IN CORSO DI REGISTRAZIONE
PERCHE' NEI TERMINI

| | |
|---|---|
| arta | L. 20000 |
| crittorazione | L. 4500 |
| epertorio | L. 500 |
| norario | L. 140000 |
| assa Arch. | L. 14000 |
| opia Registro | L. 44000 |
| ale Voltura | L. 24000 |
| TOTALE | L. 246500 |

IL NOTAIO

ta pres

all'origi

SAN MA

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 24

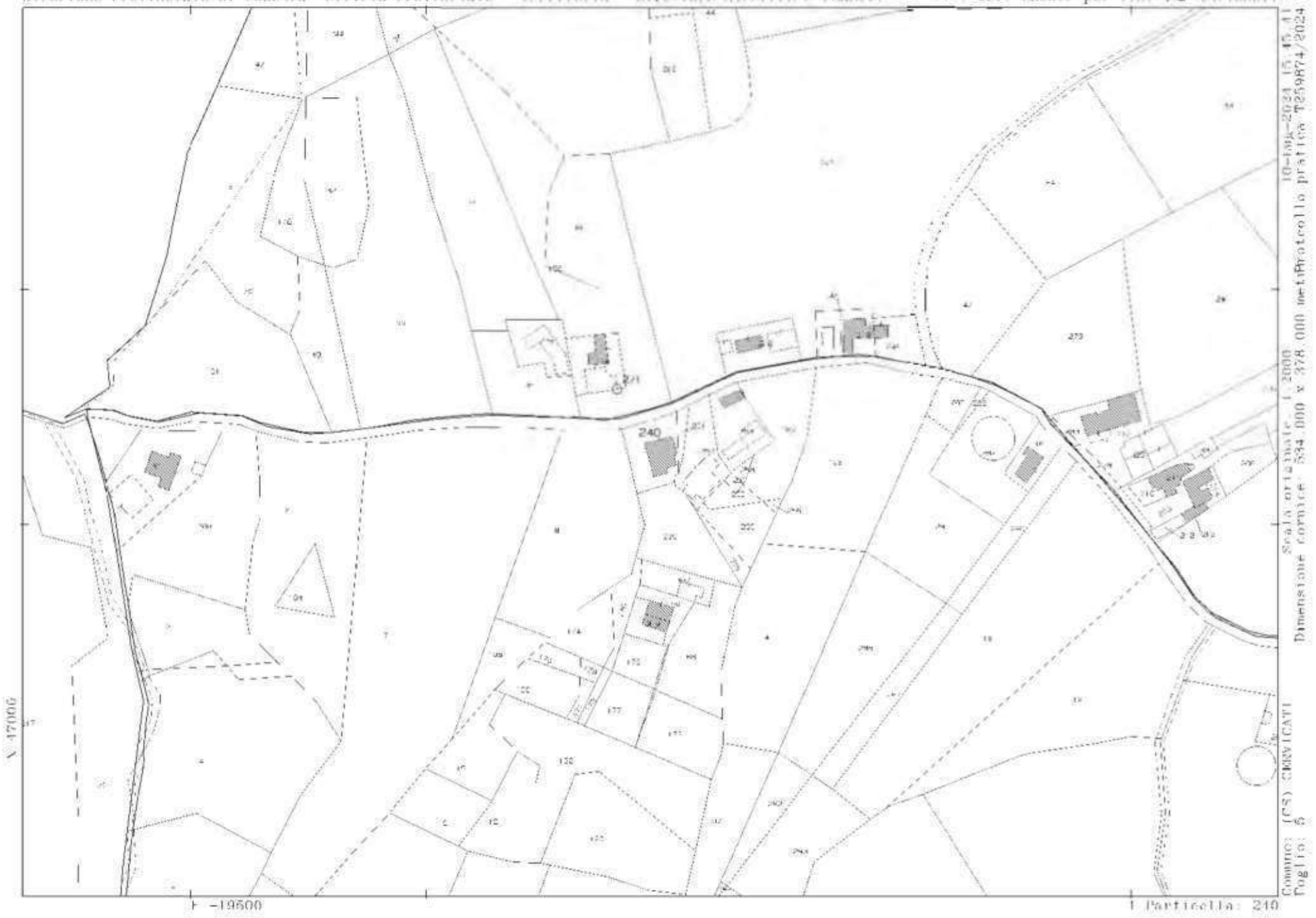


Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Comune di Cervicati prot. n. 0006226 del 11-07-2024

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale Territorio Direttore GIUSEPPE S IONATTI Via, tel. esente per fini [illegible]

Allegato n° 24



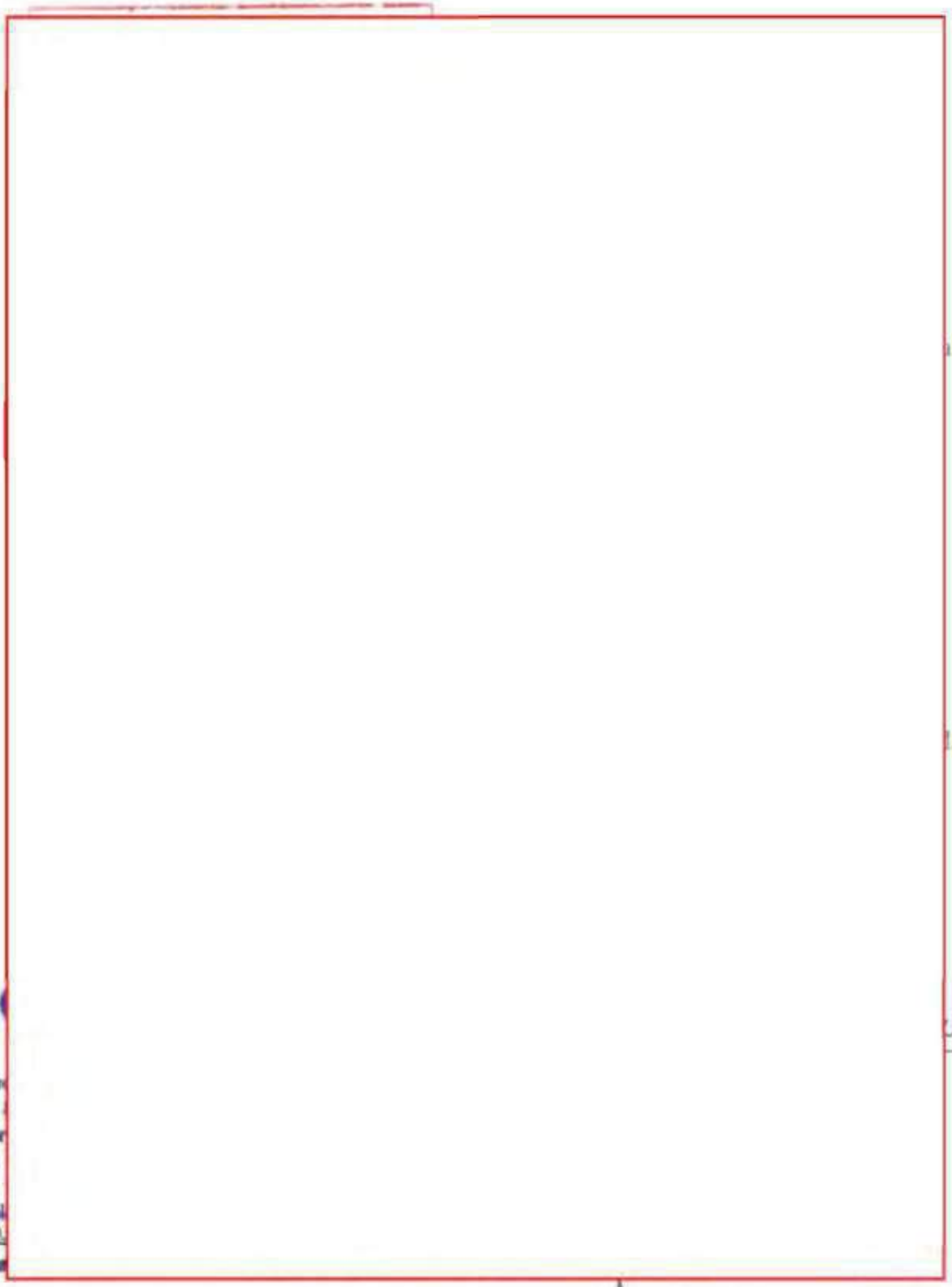

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 24



IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Giovanni MICIELI)

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Comune di Cervicati prot. n. 0006226 del 11-07-2024

Allegato n° 24

# COMUNE DI CERVICATI

**(Prov. di Cosenza)**

BOLLO

-UFFICIO TECNICO-

Tel. 0984 512202 Fax 511123 C. F. 80007080783 P.IVA 01597120789

Prot. 436 Cervicati, [illegible]

PRATICA EDILIZIA N°.... ANNO 1998

## CONCESSIONE 2/98

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[redacted]

- Volume..... mc. 421,26
- Arretramento dal ciglio stradale..... ml. 11,80
- Arretramento dai confini interni di proprietà..... ml. 6,05

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 23/06/1994

- Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell' art. 220 del T.U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265;
- Visto il Nulla - Osta del Genio Civile , prot. n. 3973 del 20.04.1994;
- Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 24

- Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la legge 28 gennaio 1977, n.10;
- Vista la Legge 28 febbraio 1985, n°47;
- Visto che l'opera di cui alla presente concessione **non ricade** nel caso di concessione gratuita;
- Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 sono stati determinati in lire 289.406, versate con Conto Corrente Postale in data 05/03/98 con bollettino n. 415
- Dato che il richiedente ha presentato la domanda di concessione in data .....
- Stabilito quindi beneficia dell'esonero - della riduzione .....% del contributo commisurato al costo di costruzione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire 1.717.750 corrispondente al 5% del costo di costruzione, 1/3 dell'importo pari a £. 572.583, già versate con bollettino postale n. 416 del 05/03/98 dall'Ufficio postale di Cervicati

.....

.....

.....

**CONCEDE**

c) versamento al Comune del contributo di L. 1.717.750 come di seguito:
L. 381.724 entro un anno dalla data di inizio lavori;
L. 381.723 entro due anni dalla data di inizio lavori;
L. 381.723 entro tre anni dalla data di inizio lavori;
e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

2.Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere richiesto alla Regione autorizzazione per la discarica del materiale scavato classificato "Rifiuto Speciale" ai sensi dell'art. 6, 2° comma lett. d del D.P.R. 915/1982;

3. Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

4. Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 05.11.1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, Š fatto obbligo:
a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;
b) al commissionario, di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità... o l'agibilità...;

5. La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla-osta.

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025





Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta Š tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n.3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in c.a., conformemente alla clausola 3^ della presente concessione.

6. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.
7. Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà... immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.
8. Il Comune si riserva la riscossione di eventuale tasse applicabili ai sensi della legge 28.01.1977, n°10 successive e precedenti; nonché la riscossione delle sanzioni amministrative per mancato o ritardato pagamento degli oneri ai sensi della legge 47/85;
9. E' fatto obbligo di avvisare gli enti assicurativi e previdenziali prima dell'inizio dei lavori;
10. Durante l'esecuzione dei lavori è fatto obbligo di osservare le eventuali prescrizioni impartite dal Genio Civile col foglio di cui sopra.
11. Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

12. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie o spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti o muretto dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m.2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

13. Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare progetto all'Ufficio Tecnico Comunale, che ne rilascerà ricevuta.
14. E' fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 24

15. La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.
16. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.
L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
17. Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositata, in duplice copia, relazione ai sensi della L. 9.01.1991,n°10 e D.P.R. 26.08.1993, n°412.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Enrico COPPOLILLO)

*Il sottoscritto Messo no* [redacted] *avere oggi notificato la presente Concessione a* [redacted] *insegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani*

Cervicati, lì .....

IL MESSO NOTIFICATORE

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 4

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 5

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 24

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 6

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 24

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N

25. Visura Catastale Definitiv

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/11/2024**
Ora: **07:22:27**
Numero Pratica: **T2896/2024**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

# Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **04/11/2024**

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/11/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **240** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 266,49**
Categoria **A/3**[4], Classe **1**, Consistenza **6 vani**

**Indirizzo:** STRADA COMUNALE MARINELLO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **163 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **136 m²**

**Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

**Ultimo atto di aggiornamento:** COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4278222.11/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

## › Dati identificativi

| | |
|---|---|
| Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**<br>Foglio **5** Particella **240** Subalterno **1** | COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024) |

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **CERVICATI (C554 ) (CS)**
Foglio **5** Particella **240**

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

## › Indirizzo

| | |
|---|---|
| STRADA COMUNALE MARINELLO n. SNC Piano T | COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4278222.11/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024) |

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/11/2024**
Ora: **07:22:27**
Numero Pratica: **T2896/2024**
Pag: **2 - Segue**

## Dati di classamento

Rendita: **Euro 266,49**
Categoria **A/3**[x], Classe **1**, Consistenza **6 vani**

COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4278222.11/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

## Dati di superficie

Totale: **163 m²**
Totale escluse aree scoperte [b]: **136 m²**

COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4278222.11/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/10/2024, prot. n. CS0208271

## testati: 3

1. ANNOTAMENTO del 11/10/2024 Pubblico ufficiale - Repertorio n. 3333 - INSERIMENTO RIS. IN SEGUITO A DOCFA CS0208271 DEL 11.10.2024 Voltura n. 44720.1/2024 - Pratica n. CS0210500 in atti dal 14/10/2024

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/11/2024**
Ora: **07:22:27**
Numero Pratica: **T2896/2024**
Pag: **3 - Fine**

*Legenda*

*a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGA

26. Planimetria Catastale d

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 26

Data: 04/11/2024 - n. T2837 - Richiedente: GIOGCH64E04E773U

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0208271 del 11/10/2024

Comune di Cervicati

Strada Comunale Marinello civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 240
Subalterno: 1

Compilata da:
Gioia Gioacchino

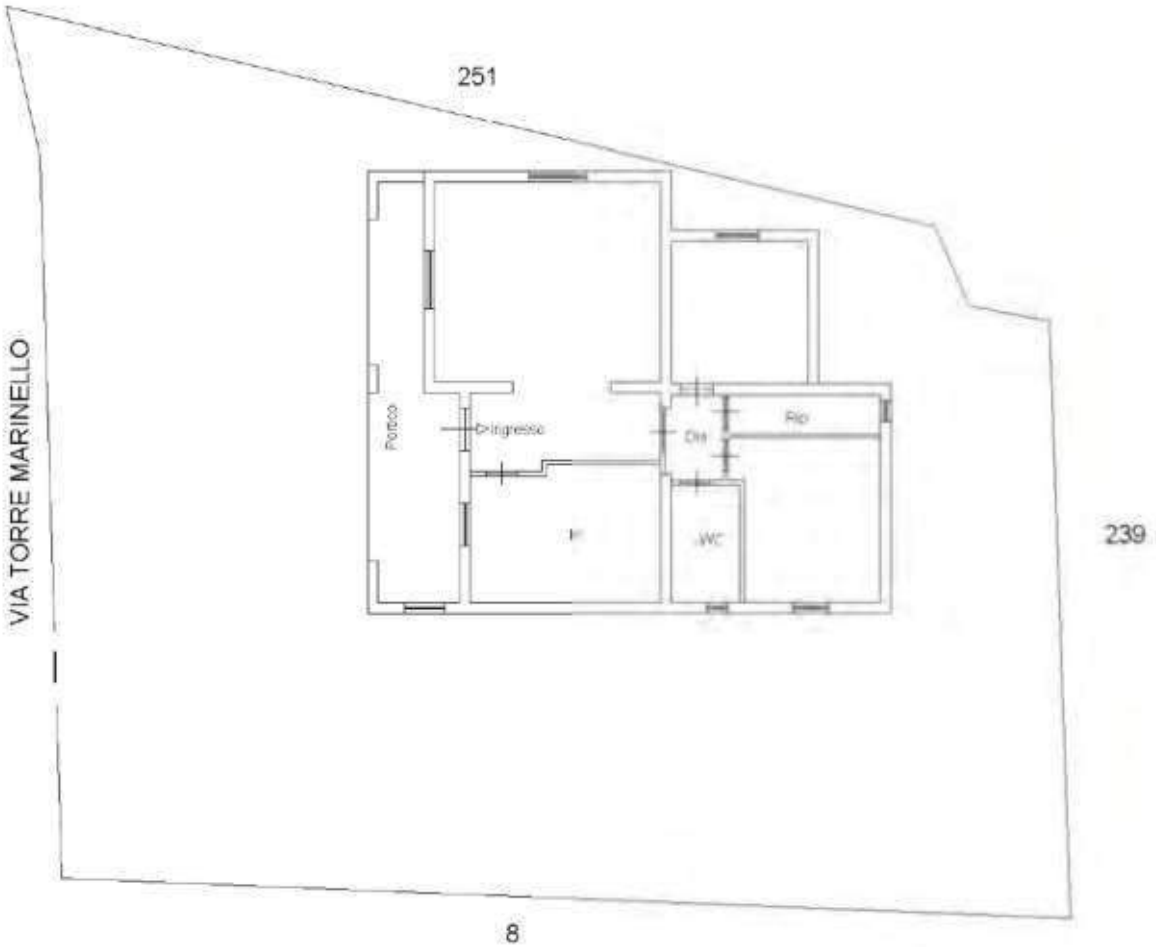
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Cosenza N. 2553

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:200

# PIANO TERRA
## H = 2,80 m




N

SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2024 - n. T2837 - Richiedente: GIOGCH64E04E773U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2024 - Comune di CERVICATI(C554) - < Foglio 5 - Particella 240 - Subalterno 1 >
STRADA COMUNALE MARINELLO n. SNC Piano T

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 27

27. Elenco Sintetico _Ispezioni Ipotecarie;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 27

Agenzia Entrate

## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/05/2024 Ora 09:06:01


**Ispezione ordinaria a pagamento**
per immobile

Protocollo di richiesta CS 46123 del 2024
Ricevuta di cassa n. 12784
Ispezione n. CS 46124/3 del 2024
Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51

Richiedente GIOIA GIAOCCHINO

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CERVICATI (CS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 5 - Particella 239

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 14/05/2024

**Elenco immobili**

Comune di CERVICATI (CS) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 5 Particella 239 Subalterno -
   Immobile attuale

**Elenco sintetico delle formalita**

1. ISCRIZIONE del 26/01/2021 - Registro Particolare 172 Registro Generale 1948
   Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 55487 del 09/04/2001
   IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalita di riferimento: Iscrizione n. 883 del 2001
   Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 25/01/2024 - Registro Particolare 2362 Registro Generale 2720
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI COSENZA Repertorio 4143 del 20/12/2023
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 28

28. Ispezioni Ipotecaria_Pignoramento;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 28

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 15/05/2024 Ora 09:08:15



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CS 46123 del 2024
Ispezione n. CS 46124/5 del 2024
Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51
Richiedente GIOIA GIAOCCHINO
Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 2720
*Registro particolare n.* 2362 *Presentazione n.* 14 *del* 25/01/2024

# Sezione A - Generalità

### *Dati relativi al titolo*

*Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO
*Data* 20/12/2023 *Numero di repertorio* 4143
*Pubblico ufficiale* UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI COSENZA *Codice fiscale* 800 043 70781
*Sede* COSENZA (CS)

### *Dati relativi alla convenzione*

*Specie* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
*Descrizione* 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
*Voltura catastale automatica* NO

### *Altri dati*

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C*
*Richiedente* GROGU SPV S.R.L.
*Indirizzo* VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - CONEGLIANO (TV)

### *Dati riepilogativi*

*Unità negoziali* 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

# Sezione B - Immobili

### *Unità negoziale n.* 1

*Immobile n.* 1
*Comune* C554 - CERVICATI (CS)
*Catasto* TERRENI
*Foglio* 5 *Particella* 239 *Subalterno* -
*Natura* T - TERRENO *Consistenza* 10 are 70 centiare

*Immobile n.* 2
*Comune* C554 - CERVICATI (CS)
*Catasto* TERRENI
*Foglio* 5 *Particella* 240 *Subalterno* -
*Natura* EU - ENTE URBANO *Consistenza* -

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Allegato n° 28

**Ispezione ipotecaria**

Data 15/05/2024 Ora 09:08:15



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CS 46123 del 2024
Ispezione n. CS 46124/5 del 2024
Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51
Tassa versata € 4,00

Richiedente GIOIA GIAOCCHINO

Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 2720
*Registro particolare n.* 2362 *Presentazione n.* 14 *del* 25/01/2024

## Sezione C - Soggetti

*A favore*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* FAVORE
*Denominazione o ragione sociale* GROGU SPV S.R.L.
*Sede* CONEGLIANO (TV)
*Codice fiscale* 05197150260
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
*Per la quota di* 1/1

*Contro*

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 43.929,17 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.SI INTENDONO COMPRESE NEL PIGNORAMENTO ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE.

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 29

29. Ispezioni Ipotecaria_Ipoteca Mutuo;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 29

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 15/05/2024 Ora 09:08:08



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CS 46123 del 2024
Ispezione n. CS 46124/4 del 2024
Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51
Richiedente GIOIA GIAOCCHINO
Tassa versata € 4,00

## Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 1948
*Registro particolare n.* 172 *Presentazione n.* 9 *del* 26/01/2021

# Sezione A - Generalità

### *Dati relativi al titolo*

*Descrizione* ATTO NOTARILE PUBBLICO
*Data* 09/04/2001 *Numero di repertorio* 55487
*Notaio* CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO *Codice fiscale* CRS SDT 48A23 H981 L
*Sede* SAN MARCO ARGENTANO (CS)

### *Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

*Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA IN RINNOVAZIONE
*Derivante da* 0670 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
*Capitale* € 18.076,00 *Tasso interesse annuo* 7% *Tasso interesse semestrale* -
*Interessi* - *Spese* € 18.076,00 *Totale* € 36.152,00
*Presenza di condizione risolutiva* - *Durata* 15 anni

### *Altri dati*

*Formalità di riferimento* *Servizio di PI di* COSENZA
Iscrizione *Numero di registro particolare* 883 *del* 10/04/2001
*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C*
*Richiedente* UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI
*Codice fiscale* 030 539 20165
*Indirizzo* PIAZZA VITTORIO VENETO N.8 - BERGAMO (BG)

### *Dati riepilogativi*

*Unità negoziali* 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

# Sezione B - Immobili

### *Unità negoziale n.* 1

*Immobile n.* 1
*Comune* C554 - CERVICATI (CS)
*Catasto* TERRENI
*Foglio* 5 *Particella* 239 *Subalterno* -
*Natura* T - TERRENO *Consistenza* 10 are 70 centiare
*Indirizzo* LOCALITA' TORRE MARINELLO *N. civico* -

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Allegato n° 29

**Ispezione ipotecaria**

Data 15/05/2024 Ora 09:08:08



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CS 46123 del 2024
Ispezione n. CS 46124/4 del 2024
Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51
Richiedente GIOIA GIAOCCHINO
Tassa versata € 4,00

## Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 1948
*Registro particolare n.* 172 *Presentazione n.* 9 *del* 26/01/2021

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*
*Comune* C554 - CERVICATI (CS)
*Catasto* TERRENI
*Foglio* 5 *Particella* 201 *Subalterno* -

*Immobile n.* 2
*Comune* C554 - CERVICATI (CS)
*Catasto* TERRENI
*Foglio* 5 *Particella* 240 *Subalterno* -
*Natura* EU - ENTE URBANO *Consistenza* 6 are
*Indirizzo* LOCALITA' TORRE MARINELLO *N. civico* -

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*
*Comune* C554 - CERVICATI (CS)
*Catasto* TERRENI
*Foglio* 5 *Particella* 201 *Subalterno* -

## Sezione C - Soggetti

*A favore*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* FAVORE
*Denominazione o ragione sociale* BANCA CARIME - S.P.A.
*Sede* COSENZA (CS)
*Codice fiscale* 01831880784 *Domicilio ipotecario eletto* -
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
*Per la quota di* 1/1

Contro

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* CONTRO

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Allegato n° 29

**Ispezione ipotecaria**

Data 15/05/2024 Ora 09:08:08



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CS 46123 del 2024
Ispezione n. CS 46124/4 del 2024
Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51
Richiedente GIOIA GIAOCCHINO
Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 1948
*Registro particolare n.* 172 *Presentazione n.* 9 *del* 26/01/2021

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 30

30. Planimetria Rilevata_fg 5 Part 240 Sub 1;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 30

COMUNE DI CERVICATI (CS)
Strada Comunale Marinello -Piano Terra

**Catasto Fabbricati --Foglio 5 Particella 240 Sub 1**

Categ. A/3 -Classe 1 -Consistenza 6 -Superficie Totale 163,00 mq Superficie Totale escluse aree scoperte 136 mq -Rendita € 266,49

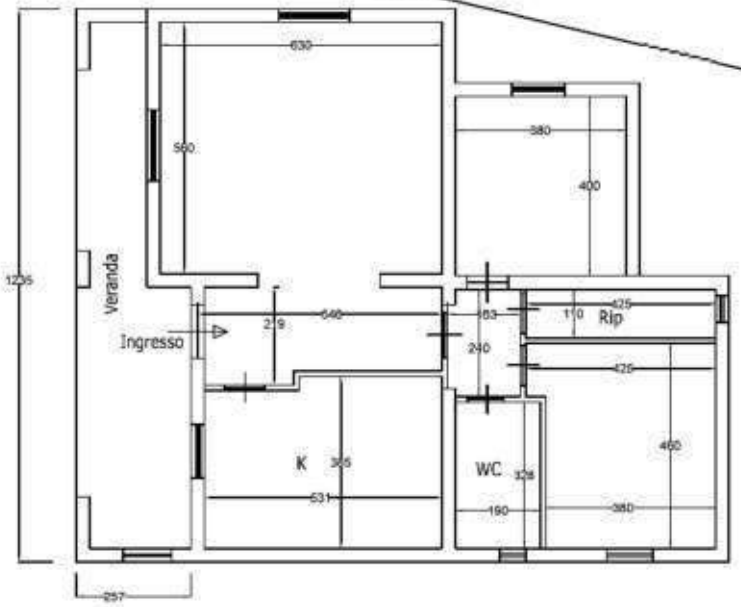
Ditta:

[redacted]

scala 1:100

## PIANO TERRA

H = 2,80 mt




Area di Corte della particella 240

| Calcolo Superfici Commerciale -PIANO TERRA- | | |
|---|---|---|
| Superficie Netta | 112,50 mq | |
| Superficie Lorda | 135,90 mq * 1 | = 135,90 mq |
| Veranda | 25,60 mq * 0,35 | = 8,96 mq |
| **Corte Esterna** | | |
| - Particella n° 240 | 25,00 mq * 0,10 | = 2,50 mq |
| - Particella n° 240 | 413,50 mq * 0,02 | = 8,27 mq |
| - Particella n° 239 | 1.070,00 mq * 0,02 | = 21,40 mq |
| TOTALE Sup. Commerciale | | 177,03 mq |

SUPERFICIE COMMERCIALE
-LOTTO UNICO- 177,03 MQ

IL CTU
Ing. Gioacchino GIOIA

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 31

31. Documentazione Fotografica;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

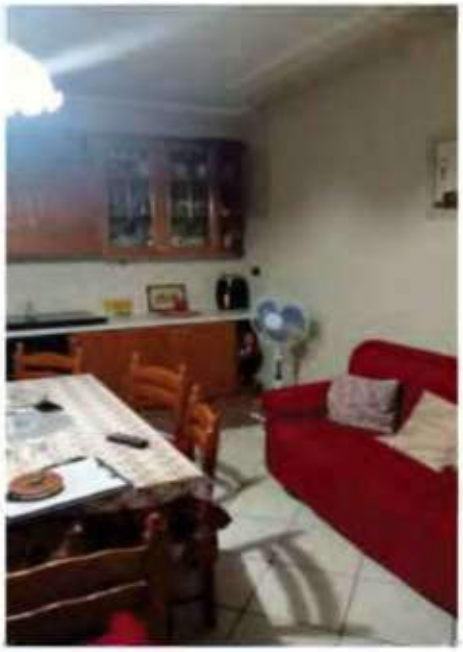
Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 31

**Comune di Cervicati (CS)  Strada Comunale Marinello**

*Catasto Urbano Foglio 5  Particella 240 sub 1 ----------Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239*

Documentazione Fotografica





Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 32

32. Quotazioni Immobiliari_C.da Marinello;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni




**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** CERVICATI

**Fascia/zona:** Extraurbana/AREE%20RURALI

**Codice zona:** R1

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 245 | 330 | L | | | |

Stampa

Legenda




Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 33

33. Quotazioni Immobiliari_Centro_OMI;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni




**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** CERVICATI

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO%20STORICO%20E%20AREE%20LIMITROFE

**Codice zona:** B1

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 425 | 610 | L | 1,6 | 2,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 330 | 475 | L | 1,2 | 1,8 | L |
| Box | Normale | 245 | 330 | L | ,9 | 1,3 | L |

Stampa Legenda




Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 34

34. Ubicazione Geografica_C.da Marinello;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Localizzazione Geografica
Vista Panoramica Ubicazione del sito

Allegato n° 34

Contrada Marinello

COMUNE di CERVICATI

Google Maps

Ubicazione beni pignorati




Immagini ©2024 Airbus,Immagini ©2024 Airbus,CNES / Airbus,Landsat / Copernicus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2024 500 m

Centro Storico Comune di

Autostrada A2 del Mediterraneo

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Localizzazione Geografica
Vista Panoramica Ubicazione del sito

Allegato n° 34

Contrada Marinello

Google Maps

COMUNE DI CERVICATI
Contesto Urbano e Collegamenti Viari




Immagini ©2024 Airbus,Immagini ©2024 Airbus,CNES / Airbus,Landsat / Copernicus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2024 500 m

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Localizzazione Geografica
Vista Panoramica Ubicazione del sito

Allegato n° 34

Contrada Marinello

Google Maps

Comune di CERVICATI (CS)
Contesto Urbano -




Immagini ©2024 Airbus,Immagini ©2024 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2024 50 m

Ubicazione
beni pignorati

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Localizzazione Geografica
Vista Panoramica Ubicazione del sito

Allegato n° 34

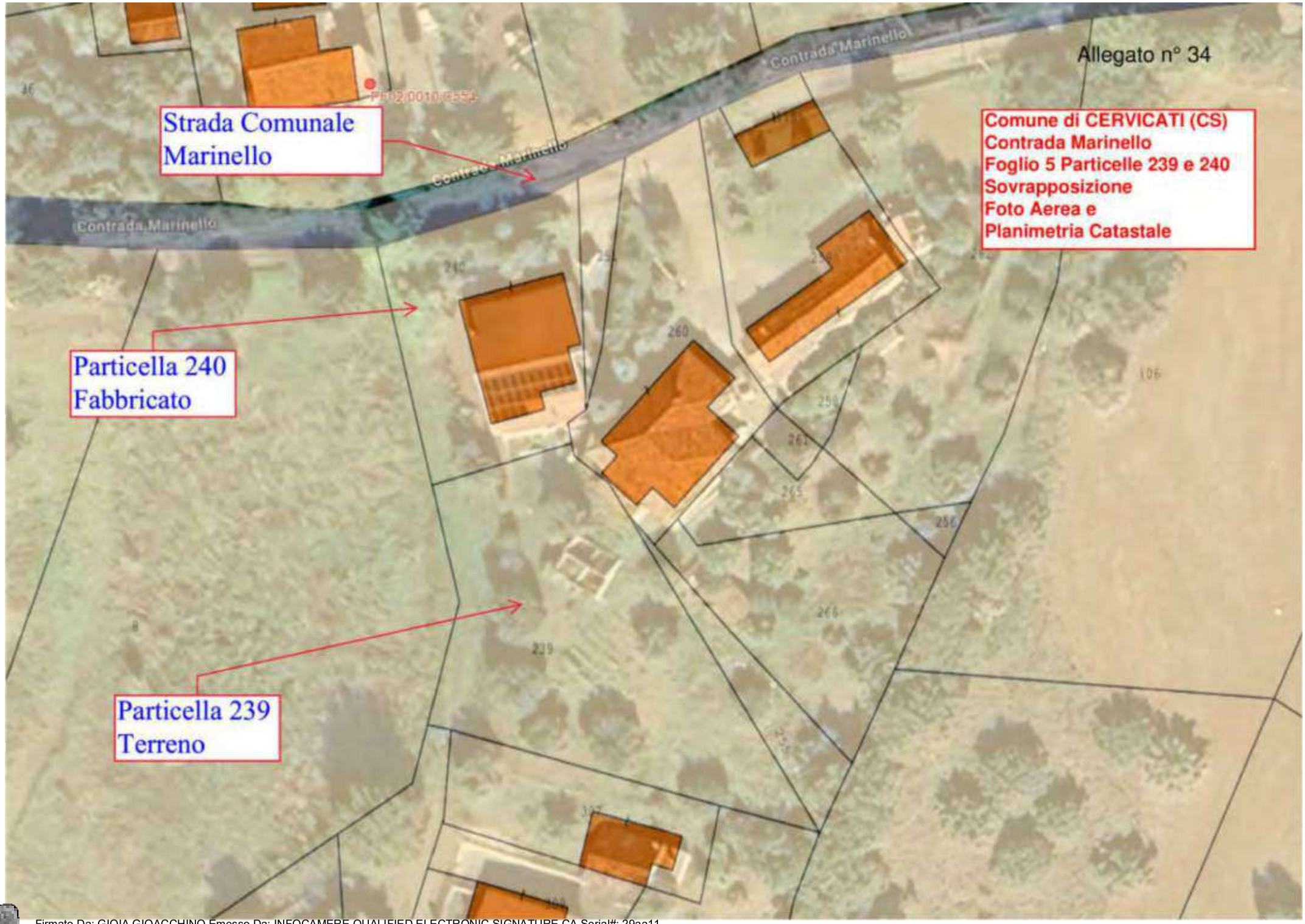
Google Maps Contrada Marinello




Immagini ©2024 Airbus,Immagini ©2024 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2024 10 m

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11




Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 35

35. Foglio Riassuntivo;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



| -LOTTO UNICO- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| INDIRIZZO | Contrada MARINELLO, – CERVICATI (CS) | | | | | |
| Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada - Marinello | | | | | | |
| DESCRIZIONE | Terreno di natura Agricola censito come Uliveto | | | | | |
| Dati Identificativi | | Dati Classamento | | | | |
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 5 | 239 | Uliveto | 2 | 1.070 mq | € 3.04 | € 2.76 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | Superficie Commerciale del TERRENO $S_{comm}$= 21,40 mq | | | | | |
| NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA | | | | | | |
| QUOTA PIGNORATA | LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1; | | | | | |
| CERTIFICAZIONI | ➢ L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA" | | | | | |
| STATO ATTUALE | La particella 239 *di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.* | | | | | |

| Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIZIONE | | | Appartamento per Civile Abitazione | | | | | |
| Dati Identificativi | | | Dati Classamento | | | | | |
| Foglio | Particella | Sub | Categ | Classe | Cons. | Superficie Totale | Superficie Totale escluse aree scoperte | Rendita |
| 5 | 240 | 1 | A/3 | 1 | 6 vani | 163 mq | 136 mq | € 266,49 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | Superficie Comm. del FABBRICATO $S_{commFABB}$= 155,63 mq | | | | | | | |
| NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA | | | | | | | | |
| QUOTA PIGNORATA | LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1; | | | | | | | |
| CERTIFICAZIONI | L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998 | | | | | | | |
| STATO ATTUALE | Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice, dal coniuge, e dal suo nucleo familiare | | | | | | | |
| VALORE DI STIMA | $V_{STIMA\ -LOTTO\ UNICO}$ = € 46.252,00 | | | | | | | |
| VALORE DELLA DETRAZIONE | $V_{DETRAZIONE}$ = € 6.937,80 | | | | | | | |
| VALORE NETTO DI STIMA | $V_{NETTO\ STIMA\ -LOTTO\ UNICO\ -}$ = € 39.315,00 | | | | | | | |

STUDIO TECNICO
Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail: gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 36

36. CTU Oscurata;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 37

37. Nota di Chiarimento alle OSSERVAZIONE --Esec Imm 8-2024;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 37



# TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice**
**Dott. GIUSEPPE SICILIA**

*NOTA DI CHIARIMENTO*
*ALLE OSSERVAZIONI*
*ALLA C.T.U-*

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. G. E. I. 08/2024**

CREDITORE: **GROGU SPV S.R.L.**

DEBITORE: **XXXXXXXXX**

Luzzi lì, 02 Dicembre 2024

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***

**ING. GIOACCHINO GIOIA**




**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 37



**TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CAUSA N. R. G. E. 8-2024**

# *NOTA DI CHIARIMENTO ALLE OSSERVAZIONI ALLA C.T.U-*

Ill.mo Sig. Giudice
Dott. Giuseppe SICILIA
Tribunale Ordinario Cosenza
Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.
Ing. Gioacchino GIOIA

## PREMESSA

Con Decreto di fissazione Udienza (ex art. 569 c.p.c.) e nomina del perito, emesso in data 14-06-2023 il Giudice dell'esecuzione, **Dott. Giuseppe SICILIA**, del Tribunale Ordinario di Cosenza – Sezione Prima Civile –Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari- nominava il sottoscritto **Ing. Gioacchino GIOIA** Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile Espropriazioni Immobiliari procedura n° 08/2024 R.G. E.I. promossa da:

*Creditore*: **GROGU SPV**

contro

*Debitore*

Cosi come disposto dall'Ill.mo Giudice **Dott. Giuseppe Sicilia**, il sottoscritto CTU, ha provveduto, alla **consegna** del proprio elaborato peritale alle "PARTI" entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata per la data del **09-Dicembre-2024**.

Ossia

alla parte *DEBITRICE* (in data **10-11-2024**)

A mezzo PEC

Avv. Gianfranco GATTO

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



avv.gianfrancogatto@pec.teamcare.it

*al Custode delegato* (in data **10-11-2024**)
A mezzo PEC
Avv. Andrea AMATRUDA
avvandreaamatruda@pec.giuffre.it)

Il sottoscritto riferisce in merito alle **OSSERVAZIONI alla CTU**, ricevute entro i termini fissati dal G.e.

Tali termini, erano stati stabiliti dal Giudice dell'esecuzione, per entrambi le parti, entro i ***20 giorni prima della data dell'udienza***, per il debitore ed ***10 giorni prima della data dell'udienza***, per il creditore, essendo la data dell'Udienza fissata al ***09-Dicembre-2024***, il tempo limite delle osservazioni, era per il debitore la data del 19-11-2024 mentre per il creditore era il **30-Novembre-2024**.

Al sottoscritto veniva concesso il termine di ***5 giorni prima della data dell'udienza***, per le precisazioni e le repliche alle osservazioni del proprio elaborato peritale, e quindi la data del **05-11-2024.**

Il sottoscritto riferisce che, in data **26-Novembre-2024** è pervenuta al sottoscritto una Osservazione alla CTU dall'Avv. Gianni Scagliarini *per la parte Creditrice (Allegato A).*

L'avv. Scagliarini, nelle Sue osservazioni, pone l'accento sulle seguenti considerazioni:

- **In primis non viene indicato quale sarebbe il titolo in base al quale sarebbe stato costituito il diritto superficiario in favore dei coniugi in ragione del 50% ciascuno, ed anzi la perizia conferma che il solo atto di provenienza rinvenuto è la donazione dell'intera proprietà del terreno intercorsa fra la laccino e il di lei padre.**
- **Per tutto quanto sopra si ritiene che la perizia del CTU incaricato dal Tribunale di stimare il compendio pignorato avrebbe dovuto valutare la piena proprietà del cespite correttamente pignorato e non già limitarla alla quota del 50%, non risultando alcun atto o trascrizione legittimamente opponibile alla procedura esecutiva che attesti l'esistenza di una residua quota di comproprietà in capo al mari**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



In risposta, alle sopra riportate osservazioni, le quali, sono una, conseguenza dell'altra, il sottoscritto **ribadisce** quanto relazionato nel proprio elaborato, in virtù di quanto appurato e accertato, sia in sede di sopralluogo, sia dalla consultazione del fascicolo di causa e sia di tutti gli elementi reperiti durante le operazioni peritali.

La condotta operata dal sottoscritto, in merito alla problematica posta nelle osservazioni, è partita da un **solo ed unico MOTIVO,** che tra l'altro, il sottoscritto ha largamente detto e documentato nel proprio elaborato peritale.

Ossia la circostanza in questione, **È, CHE IL SIGNOR [redacted] NONCHÉ CONIUGE DELLA PARTE DEBITRICE, È CONTITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA QUALE È STATO REALIZZATO IL FABBRICATO su una, delle particelle di terreno, oggetto di pignoramento.**

Fermo restando, questo punto di partenza, il sottoscritto ha operato con questa logica.

All'epoca del rilascio della Concessione Edilizia in questione, ossia la **n° 2/98** rilasciata da parte dell'Ente Comunale al prot n° 436 del **09-03-1998** era in vigore la Legge n° 10 del 28-01-1977 denominata Legge Bucalossi, la quale all'art. 4 comma 1 recita:

1. *La concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni,.....*

Partendo dal dato di fatto che all'epoca del rilascio della Concessione Edilizia, se l'allora Sindaco del comune di Cervicati ha ritenuto opportuno rilasciare la Concessione Edilizia, in virtù della legge sopra citata, non solo alla signora [redacted] **egittima proprietaria dell'area di intervento, ma anche [redacted] in virtù di una natura di titolo, che il sottoscritto non ha trovato documentato, se non solo nella richiesta che fece l'allora genitore padre della signor[redacted] nonché suocero del signo[redacted] sia:**

*"(...) in data 05-03-1998 è stata presentata presso il Comune di Cervicati al Prot. n°436 una richiesta (Allegato n° 10) a firma del sig[redacted] 1937 cod. [redacted] con la quale si richiedeva che la Concessione*



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



*Edilizia, di cui alla richiesta fatta in data 29-07-1993 prot. 001107, fosse intestata ai signori:*

Quindi il sottoscritto partendo da questo dato di **ConTitolarità della Concessione Edilizia, del signor Zicaro, riconosciuta e avallata dall'Autorità Comunale, nella figura del Sindaco, il sottoscritto** ha operato nella continuità dell'elaborato peritale, per come ormai è ben noto, **non potendo NON tener conto della suddetta Contitolarità del coniuge del debitore, non avendo, tra l'altro, né titolo e né ruolo di NON poterlo fare.**

E sia nel

❖ **Atto notarile pubblico – Ipoteca in Rinnovazione,** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato, del 09-04-2001 Repertorio n° 55487 notaio Cristofaro Espedito Claudio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 26-01-2021 al n° 1948 Reg. Gen. e n° 172 Reg. Part a fronte di un capitale di € 18.076, durata 15 anni, per le unità negoziali ***siti nel comune di CERVICATI (CS) alla Contrada MARINELLO, censiti nel Catasto Terreni al foglio 5 Particella 239 e particella 240***

a favore di:

**Banca Carime S.p.A** sede Cosenza cf. 01831880784 - *creditore-* per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Quini il sottoscritto ha ritenuto che **il Titolo** per come recita l'art. 4 della legge n° 10/1977…. *o a chi abbia titolo per richiederla* . edesse proprio in queste circostanze sopra evidenziate.

Pertanto, le motivazioni della propria condotta a procedere, per come ormai è noto, trovano risposta nelle valutazioni dei fatti e delle circostanze appena sopra esposte.

Per questo motivo, ho proceduto con la Denuncia di Accatastamento, intestando il bene secondo i titoli legittimi dei due coniugi, apportando le riserve come citate nei rispettivi Titoli delle parti, appunto per l'ovvia circostanza, di chiarire, la posizione legittima di Titolarità delle parti, ciascuno per i propri diritti, ***e che senza ombra di dubbio***, **non spetta certamente al sottoscritto, STABILIRE la consistenza legale del quesito in questione.**

Ed in prosieguo, nell'elaborato peritale, quindi la circostanza e la ovvia deduzione di stimare la quota di pignoramento, in giusta misura della **NUOVA TITOLARITÀ della parte debitrice, ossia la quota del 50%.**

Il sottoscritto ritiene, con la presente risposta di precisazione e di chiarimento, alle osservazioni pervenute, di aver bene spiegato, la propria condotta nella stesura dell'elaborato peritale, e di aver assolto l'incarico conferitogli.

Rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

***Allegato A*** *: Osservazioni di parte Creditrice*

Luzzi lì, 02-Dicembre -2024

il C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA




**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

**SCAGLIARINI AVVOCATI**
Via San Giorgio, 1 - 40121 BOLOGNA
Tel. 051-22.82.93 – 22.12.18 - Fax 051-27.59.462
*E-mail; lex@studioscagliarini.it*
*PEC; avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it*

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n. 8/2024 R.G.E.**

**G.E. dott. Giuseppe SICILIA**

promossa da

**GROGU SPV S.R.L.** = *avv. Gianni SCAGLIARINI*

nei confronti di

[redacted]

**UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. DEL 09.12.2024**

## OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA

Letta la relazione di stima del compendio pignorato depositata in data 09.11.2024 dal CTU incaricato dal G.E. osserviamo quanto segue.

Il Ctu rileva che sul terreno pignorato esiste attualmente un fabbricato - a suo tempo autorizzato, ma mai accatastato – intestato in ragione di ½ ciascuno per il diritto di superficie in [redacted] risultando la piena proprietà del terreno in capo alla Iaccino per donazione pervenuta da di lei padre.

Risultando tale intestazione conforme all'accatastamento del compendio pignorato – non essendo mai stato accatastato, ripetiamo, il fabbricato successivamente costruito – si è proceduto al pignoramento della piena proprietà del terreno in capo appunto a Iaccino Saveria.

Avendo però il CTU verificato l'intervenuta costruzione ha provveduto, su autorizzazione del G.E. all'accatastamento del fabbricato in data 11.10.2024: ora in ragione del nuovo accatastamento secondo il CTU non vi sarebbe più



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

**SCAGLIARINI AVVOCATI**
Via San Giorgio, 1 - 40121 BOLOGNA
Tel. 051-22.82.93 – 22.12.18 - Fax 051-27.59.462
*E-mail; lex@studioscagliarini.it*
*PEC; avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it*

corrispondenza con quanto pignorato, talchè la stima del compendio viene limitata al 50% dell'immobile (**non essendo stata naturalmente pignorata la residua quota del 50% in capo a Zicaro perché all'epoca del pignoramento ancora non esistente).**

La ricostruzione del CTU però solleva qualche perplessità.

In primis non viene indicato quale sarebbe il titolo in base al quale sarebbe stato costituito il diritto superficiario in favore dei coniugi in ragione del 50% ciascuno, ed anzi la perizia conferma che il **solo atto di provenienza rinvenuto è la donazione dell'intera proprietà del terreno intercorsa fra la Iaccino e il di lei padre.**

In particolare:

- l'iscrizione in rinnovazione n. 172 del 26/01/2021 colpisce la piena

  - NCT di CERVICATI (CS) Foglio 5 Particella 239 (ex part. 201/parte)
  - NCT di CERVICATI (CS) Foglio 5 Particella 240 (ex part. 201/parte)

- la trascrizione del pignoramento n. 2362 del 25/01/2024 colpisce la piena proprietà de eni appena elencati;

- il terreno tuttora identificato al mappale 240, stante quanto rappresentato dal CTU, era interessato da un fabbricato non accatastato al NCEU;

  - i terreni ipotecati e pignorati sarebbero pervenuti alla Sig.ra atto di donazione a rogito del Notaio Cristofaro Espedito Claudio, rep. 44701 del 02/03/1998, trascritto alla formalità n. 4357 dell'11/03/1998;



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

**SCAGLIARINI AVVOCATI**
Via San Giorgio, 1 - 40121 BOLOGNA
Tel. 051-22.82.93 – 22.12.18 - Fax 051-27.59.462
*E-mail: lex@studioscagliarini.it*
*PEC: avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it*

- in merito alla titolarità dei beni in questione, il CTU ha precisato quanto segue:

*"(...) dall'esame dell'estratto di matrimonio si deduce che il regime matrimoniale tr[redacted]ito è in comunione dei beni, però il bene oggetto di pignoramento trattandosi di Donazione Accettata (come si evince dal certificato notarile dai dati di provenienza dei beni pignorati), questi sono di PROPRIETA' ESCLUSIVA della signora [redacted]*

- Il CTU ha rappresentato, inoltre, che:

*"(...) in data 05-03-1998 è stata presentata presso il Comune di Cervicati al Prot. n°436 una richiesta (Allegato n° 10) a firma del si[redacted] [redacted] n la quale si richiedeva che la Concessione Edilizia, di cui alla richiesta fatta in data 29-07-1993 prot. 001107, fosse intestata ai signori:*

[redacted]

Nonostante quanto dichiarato in merito alla titolarità dei beni oggetto di esecuzione, il CTU – cui è stato affidato l'incarico di accatastamento del fabbricato non censito all'urbano – ha rettificato l'intestazione catastale del cespite in questione (ora censito al NCEU di CERVICATI al FG. 5 PART. 240 SUB. 1) come segue:



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

**SCAGLIARINI AVVOCATI**
Via San Giorgio, 1 - 40121 BOLOGNA
Tel. 051-22.82.93 – 22.12.18 - Fax 051-27.59.462
*E-mail; lex@studioscagliarini.it*
*PEC; avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it*

**Immobile selezionato**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CERVICATI** Codice: **C554**
Foglio:**5** Particella:**240** Subalterno:**1**



intestazione catastale operata dal CTU, apparendo incontestabile la piena proprietà del compendio pignorato – comprensivo dell'immobile successivamente costruito – in capo alla debitrice Saveria Iaccino.

Per tutto quanto sopra si ritiene che la perizia del CTU incaricato dal Tribunale di stimare il compendio pignorato avrebbe dovuto **valutare la piena proprietà del cespite correttamente pignorato e non già limitarla alla quota del 50%, non risultando alcun atto o trascrizione legittimamente opponibile alla proced**



**di una residua quota di comproprietà**

Bologna, li 26 novembre 2024

avv. Gianni Scagliarini



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 38

38. Verbale di Udienza del 09-12-2024;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

**Tribunale Ordinario di Cosenza**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Cosenza**

**VERBALE DI UDIENZA**

**Procedura n. 8/2024 R.G.E.**

All'udienza del  avanti il Giudice Giuseppe Sicilia, sono comparsi per il creditore procedente l'avv. Alessandro Carratelli in sostutizione dell'avv. Gianni Scagliarini il quale si riporta al deposito del 06.12.24 e chiede che il ctu  provveda di conseguenza

È presente il custode avv. Amatruda Andrea

È presente il ctu il quale fornisce al giudice i chiarimenti richiesti

**Il Giudice**

Dato atto di quanto sopra, dispone che il ctu provveda a correggere gli adempimenti già delegati con riguardo ai diritti de[redacted] unica proprietaria entro 30 giorni. E fissa per il prosieguo l'udienza del 20.01.25 ore 11.00.

09/12/2024

Il Giudice

*Giuseppe Sicilia*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 39

39. Istanza di Correzione Intestazione Catastale;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 39

Gmail

**Gioacchino Gioia <gioia.gioacchino1964@gmail.com>**

# ISTANZA CORREZIONE NOMINATIVO U.I.U.

**Ing. Gioacchino GIOIA** <gioia.gioacchino1964@gmail.com> 16 dicembre 2024 alle ore 18:25
A: dp.cosenza.uptcosenza@agenziaentrate.it

--
Studio Tecnico di INGEGNERIA
**Ing. Gioacchino GIOIA**
Contrada CAVONI, n° 129
87040 LUZZI (CS) ITALIA
**Cell. +39 338-8931339**
Mail : gioia.gioacchino1964@gmail.com
Pec : gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

**8 allegati**

**Carta Identità & Cod Fisc -ING GIOIA -Scadenza 2028.pdf**
522K

**Verbale Udienza del 09-12-202416560792s.pdf**
123K

**Verbale Udienza del 18-09-2024__16761585ss.pdf**
124K

**Visura Catastale definiti[redacted]DOC_1779851538.pdf**
33K

**Decreto di Nomina_CTU_25259645s.pdf**
1019K

**9T_ModelloUnicoIstanza_0505202[redacted]**
1904K



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Allegato n° 39

Gmail

Gioacchino Gioia <gioia.gioacchino1964@gmail.com>

# ISTANZA CORREZIONE NOMINATIVO U.I.U. -numero pratica CS0285223 del 19-12-2024 -Codice riscontro 1623

**Ing. Gioacchino GIOIA** <gioia.gioacchino1964@gmail.com> 19 dicembre 2024 alle ore 16:56
A: dp.cosenza.uptcosenza@agenziaentrate.it

[redacted]**LATIVA ALLA**
tta Catastale: _
**CATI**

**D LAVORAZIONE ISTANZA**
Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-CS.REGISTRO UFFICIALE.259015.19/12/2024
Codice di riscontro: 1623

**Richiesta di variazione presentata con istanza del 19/12/2024 numero pratica CS0285223 per gli immobili:**

- **Comune: CERVICATI Foglio: 5 Part.: 240 Sub.: 1**

**IN ALLEGATO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA RELATIVAMENTE ALL'ISTANZA DI CORREZIONE**

**SI SOTTOLINEA CHE LA MARCA DA BOLLO è APPOSTA IN CALCE ALLA STESSA ISTANZA**

--
Studio Tecnico di INGEGNERIA
**Ing. Gioacchino GIOIA**
Contrada CAVONI, n° 129
87040 LUZZI (CS) ITALIA
**Cell. +39 338-8931339**
Mail : gioia.gioacchino1964@gmail.com
Pec : gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

**10 allegati**

**Allegato n° 3_Verbale Udienza del 09-12-2024.pdf**
123K

**Allegato n° 2_Verbale Udienza del 18-09-2024.pdf**
124K

**9T_ModelloUnicoIstanza_05052021[redacted]df**
603K

**C. I._Ing. Gioacchino Gioia.pdf**
522K

**Dichiarazione-sostitutiva-atto-notorio_Ing. Gioacchino GIOIA.pdf**
104K

**Allegato n° 1_Decreto di Nomina_CTU.pdf**
1019K

[redacted]



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



**stampa_ricevuta_rifiuto_2787528.pdf**
7K

Allegato n° 39

**Ispezioni Ipotecaria_Pignoramento_Cervicati_Foglio 5 Part. 2 [redacted] df**
3545K



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 39

# MODELLO UNICO ISTANZA

| | |
|---|---|
| **Informativa sul trattamento dei dati personali (art. 13 del Regolamento UE 2016/679)** | ***Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento UE 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali.*** |
| **Finalità del trattamento** | I dati forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le finalità di aggiornamento della banca dati catastale. |
| **Conferimento dei dati** | I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di poter eseguire le verifiche e gli eventuali aggiornamenti della banca dati catastale.<br>L'indicazione di dati non veritieri può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.<br>L'indicazione del numero di telefono, del cellulare e dell'indirizzo di posta elettronica è facoltativa e consente di ricevere gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate informazioni e aggiornamenti su scadenze, novità, adempimenti e servizi offerti. |
| **Periodo di conservazione dei dati** | I dati saranno conservati per la durata prevista dalla normativa di riferimento. |
| **Modalità del trattamento** | I dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle Entrate attua idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle Entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo. |
| **Categorie di destinatari dei dati personali** | I suoi dati personali non saranno oggetto di diffusione, tuttavia, se necessario potranno essere comunicati:<br>- ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;<br>- ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili, ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile;<br>- ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali. |
| **Titolare del trattamento** | Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle Entrate, con sede in **via Giorgione, n. 106 – 00147 Roma**. |
| **Responsabile del trattamento** | L'Agenzia delle Entrate si avvale di Sogei Spa, in qualità di *partner* tecnologico al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designata per questo Responsabile del trattamento. |
| **Responsabile della Protezione dei Dati** | Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati dell'Agenzia delle Entrate è: entrate.dpo@agenziaentrate.it. |
| **Diritti dell'interessato** | L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati forniti e/o verificarne l'utilizzo. Ha, inoltre, il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti. Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a:<br>Agenzia delle Entrate, via Giorgione, n. 106 - 00147 Roma - indirizzo di posta elettronica: entrate.updp@agenziaentrate.it (**utilizzabile esclusivamente per le finalità connesse alla privacy. La richiesta di correzione dei dati catastali deve essere recapitata all'Ufficio Provinciale – Territorio competente**).<br>Qualora l'interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento e al D.Lgs. 196/2003 potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei Dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it. |
| **Consenso** | L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per trattare i loro dati personali.<br>Gli intermediari non devono acquisire il consenso degli interessati per il trattamento dei dati in quanto è previsto dalla legge. |

**La presente informativa viene data in via generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 39

Mod. 9T-MUI (2019)

Agenzia Entrate

Prot. n. .....
del .....

**Ufficio Provinciale di** Cosenza **- Territorio**

*Con questo modello il Contribuente può richiedere la correzione degli elementi riferiti ad un immobile*

# MODELLO UNICO ISTANZA

Il/La sottoscritto/a ING. GIOACCHINO GIOIA

nato/a il 04/05/1964 a LUZZI codice fiscale GIOGCH64E04E773U

residente a LUZZI in CONTRADA CAVONI n. 131

tel. 338-8931339 e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com

nella qualità di *avente diritto* ○ *professionista incaricato* ⊙ *legale rappresentante della società*[1] ○

.....

cod. fisc. |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|, con sede in .....

## CHIEDE[2]

che tutte le comunicazioni concernenti la presente istanza vengano inoltrate al

*richiedente* ⊙ *delegato alla presentazione* ○ *soggetto di seguito indicato* ○ da me incaricato

sig./sig.ra[3] .....

nato/a il ..... / ..... / ..... a ..... codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

residente a ..... in ..... n. .....

tipo documento ..... n. ..... rilasciato da ..... valido fino al ..... / ..... / .....

tel. ..... e-mail .....

## E DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA[4]

il/la sig./sig.ra .....

nato/a il ..... / ..... / ..... a ..... codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

residente a ..... in ..... n. .....

tipo documento ..... n. ..... rilasciato da ..... valido fino al ..... / ..... / .....

tel. ..... e-mail .....

Data ..... FIRMA DEL DELEGANTE .....

FIRMA DEL DELEGATO (per accettazione) .....

[1] Selezionare la voce di interesse. Nel caso in cui il richiedente sia un professionista incaricato, allegare la copia dell'incarico e la fotocopia del documento di riconoscimento dell'avente diritto che affida l'incarico.

[2] In caso di indicazione di persona incaricata a ricevere le comunicazioni dell'Agenzia, allegare copia del documento del delegante e del delegato (se diverso dal delegato alla presentazione dell'istanza).

[3] Da compilare solo se diverso dal richiedente o dal delegato alla presentazione dell'istanza.

[4] In caso di delega allegare copia del documento del delegante. Il delegato deve essere munito del proprio documento di identificazione. La sezione non va compilata nel caso in cui il soggetto che sottoscrive l'istanza sia un professionista incaricato.



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Allegato n° 39

CATASTO TERRENI/FABBRICATI

**CORREZIONE O RETTIFICA INTESTAZIONE**

| | | | Natura possesso | Quota |
|---|---|---|---|---|
| Attua | | | Proprietà per l'area | 1/1 |
| | | | Proprietà Superficiaria | 1/2 |
| | | O | Proprietà Superficiaria | 1/2 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | Piena Proprietà | 1/1 |
| Corretto | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

**MOTIVO**

| | |
|---|---|
| 1A | REGISTRAZIONE DOMANDA DI VOLTURE PROT. n. ..... /..... |
| 1B ✓ | RETTIFICA INTESTAZIONE |
| 1C | RETTIFICA CODICE FISCALE |
| 1D ✓ | RETTIFICA QUOTE DI POSSESSO |
| 1E | RIPRISTINO DITTA ALLO STADIO PRECEDENTE |
| 1F | ALTRO: ..... |

**Immobile di riferimento**

| Catasto[5] | Comune | Sezione/Foglio | Particella | Subalterno |
|---|---|---|---|---|
| CF | CERVICATI | 5 | 240 | 1 |
| CT | | | | |
| CT | | | | |
| | | | | |

Dettaglio motivi della richiesta:

Come da Verbale di Udienza del 09-12-2024 del Giudice Dott. Giuseppe Sicilia del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari di Cosenza il quale dispone, che il sottoscritto CTU Ing. Gioacchino Gioia (si allega decreto di Nomina) provveda a correggere gli adempimenti già delegati, con riguardo ai diritti della so[redacted]unica proprietaria. (si allega Verbale di udienza).

## *ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO*

Estremi titolo di provenienza o della dichiarazione di successione

Notaio ..... repertorio/raccolta ..... Data . .

Successione: Ufficio di registrazione ..... Numero ..... Volume .....

De Cuius ..... Data decesso . .

Voltura Prot. ..... del (dati obbligatori se successiva al 01/01/2001)

[5] Indicare CF (Catasto dei Fabbricati) o CT (Catasto dei Terreni)



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

## CORREZIONE O RETTIFICA IMMOBILE

Allegato n° 39

### CATASTO TERRENI

**CATASTO TERRENI**

| | Comune | Sez./Foglio | Particella/e | Sub. | Qualità | Classe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Attuale | | | | | | |
| Attuale | | | | | | |
| Corretto | | | | | | |
| Corretto | | | | | | |

**MOTIVO**

| | |
|---|---|
| 2A | RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO |
| 2B | SUPERFICIE – DATI CENSUARI |
| 2C | SOSTITUZIONE PUNTI FIDUCIALI |
| 2D | REGISTRAZIONE TIPO MAPPALE PROT. n. ..... /..... |
| 2E | REGISTRAZIONE TIPO DI FRAZIONAMENTO PROT. n. ..... /..... |
| 2F | RETTIFICA CARTOGRAFICA (WEGIS) |
| 2G | ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO |
| 2H | ALTRO: ..... |

Dettaglio motivi della richiesta:

### CATASTO FABBRICATI

**CATASTO FABBRICATI**

| | Comune | Sez./Foglio | Particella/e | Sub. | Ubicazione (Via, n. civico, Piano, Interno, Scala, Edificio.) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Attuale | | | | | | | |
| Attuale | | | | | | | |
| Corretto | | | | | | | |
| Corretto | | | | | | | |

**MOTIVO**

| | |
|---|---|
| 3A | ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (DM n. 701/1994) O MANCATA EVASIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE O DI N.C. |
| 3B | RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO |
| 3C | RETTIFICA RIFERIMENTO AL PIANO |
| 3D | RETTIFICA TOPONOMASTICA |
| 3E | RETTIFICA ABBINAMENTO PLANIMETRIA |
| 3F | ACQUISIZIONE IMMAGINE PLANIMETRIA |
| 3G | CALCOLO SUPERFICIE (DATI METRICI) |
| 3H | RETTIFICA ERRATA CONSISTENZA |
| 3I | ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO |
| 3L | ALTRO: ..... |

Dettaglio motivi della richiesta:

## ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO

Atto di aggiornamento di catasto terreni n. ..... del
Dichiarazione di nuova costruzione n. ..... del
Dichiarazione di variazione n. ..... del



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

## *ULTERIORI DICHIARAZIONI*

Allegato n° 39

**Il/La sottoscritto/a** ING. GIOACCHINO GIOIA

**DICHIARA**

di essere consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, sulle sanzioni penali per le ipotesi di falsi in atti e dichiarazioni mendaci e che i dati forniti con il presente modello sono resi ai sensi dell'articolo 47 del medesimo decreto.

**Data** 16/12/2024 **FIRMA**

ORDINE INGEGNERI COSENZA GIOACCHINO GIOIA Sezione A n. 2553

| ***RISERVATO ALL'UFFICIO*** |
|---|
| Incarico assegnato a: _____ il _____ |
| Osservazioni/annotazioni |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| Evaso in data: _____ |
| L'addetto _____ Il Responsabile _____ |




Il versamento del tributo può essere effettuato anche con altre modalità (POS, Mod. F24, ecc.)

[6] Nei casi previsti dalla legge (ad esempio: per correzioni di errori negli atti del catasto, per causa imputabile alla parte, per richieste di inserimento o cancellazione note di riserva, ecc.).



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

**Tribunale Ordinario di Cosenza**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Cosenza**

**VERBALE DI UDIENZA**

**Procedura n. 8/2024 R.G.E.**

All'udienza del  avanti il Giudice Giuseppe Sicilia, sono comparsi per il creditore procedente l'avv. Alessandro Carratelli in sostutizione dell'avv. Gianni Scagliarini il quale si riporta al deposito del 06.12.24 e chiede che il ctu  provveda di conseguenza

È presente il custode avv. Amatruda Andrea

È presente il ctu il quale fornisce al giudice i chiarimenti richiesti

**Il Giudice**

Dato atto di quanto sopra, dispone che il ctu provveda a correggere gli adempimenti già delegati con riguardo ai diritti della so unica proprietaria entro 30 giorni. E fissa per il prosieguo l'udienza del 20.01.25 ore 11.00.

09/12/2024

Il Giudice

*Giuseppe Sicilia*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 40

40. Ricevuta di Registrazione_2800990;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Protocollo ENTRATE.AGEDP-CS.REGISTRO UFFICIALE.262636.30/12/2024 del 30/12/2024

## Dichiarante

GIOACCHINO GIOIA - GIOGCH64E04E773U
C/DA CAVONI N 131 - 87040 CS (CS)
Indirizzo eMail: GIOIA.GIOACCHINO1964@GMAIL.COM

## Atto di riferimento

**Atto Generico**
Numero Repertorio 01234 Data Atto 30/12/2024
Rogante .
Descrizione .

## Richiesta di Aggiornamento n.1

Aggiornamento titolarità
Causale ANN
Descrizione Atto AGGIORNAMENTO INTESTAZIONE SU ISTANZA DI PARTE CON ALLEGATA DICHIARA

## Immobili e Soggetti

**Unita Negoziale 1**
Comune CERVICATI
Catasto Fabbricati
Foglio 5 Particella 240 Subalterno 1

In qualita di FAVORE per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

## Riservato all'ufficio

Protocollo n.CS0288880 del 2024

| Identificativi | Stato | Esito | Elaborato il | Riserva |
|---|---|---|---|---|
| C554 (F) Foglio 0005 Part. 00240 Sub. 0001 | Registrato | | 30/12/2024 | |



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 41

41. Allegato n° 41 -Nuova Visura Catastale AGGIORNATA -foglio 5 Part. 240 Sub 1;

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025

Allegato n° 41

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/12/2024**
Ora: **11:22:00**
Numero Pratica: **T77320/2024**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/12/2024

**Immobile di catasto fabbricati** | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/12/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **240** Subalterno **1**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **240**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 266,49**
Categoria **A/3**[a], Classe **1**, Consistenza **6 vani**
Foglio **5** Particella **240** Subalterno **1**
**Indirizzo:** STRADA COMUNALE MARINELLO n. SNC Piano T
**Dati di superficie:** Totale: **163 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **136 m²**
**Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

## > Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## > Dati identificativi

**dal 14/10/2024**
**Immobile attuale**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **240** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4278222.11/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024)

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/12/2024**
Ora: **11:22:00**
Numero Pratica: **T77320/2024**
Pag: **2 - Segue**

## Indirizzo

**dal 14/10/2024**
**Immobile attuale**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **240** Subalterno **1**
STRADA COMUNALE MARINELLO n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4278222.11/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024)

## Dati di classamento

**dal 14/10/2024**
**Immobile attuale**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **240** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 266,49**
Categoria **A/3**[c)], Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**

COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4278222.11/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

## Dati di superficie

**dal 14/10/2024**
**Immobile attuale**
Comune di **CERVICATI (C554) (CS)**
Foglio **5** Particella **240** Subalterno **1**
Totale: **163 m²**
Totale escluse aree scoperte : **136 m²**

COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4278222.11/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 11/10/2024, prot. n. CS0208271

## Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CERVICATI (C554)(CS) Foglio 5 Particella 240 Sub. 1**

1. COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.42782-22.11/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024)

1)

itta
atto

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/12/2024**
Ora: **11:22:00**
Numero Pratica: **T77320/2024**
Pag: **3 - Fine**

[redacted]

**309S)**
6/07/1968

ris 1 ditta
a dall'atto

2. ANNOTAMENTO del 11/10/2024 Pubblico ufficiale - Repertorio n. 3333 - INSERIMENTO RIS. IN SEGUITO A DOCFA CS0208271 DEL 11.10.2024 Voltura n. 44720.1/2024 - Pratica n. CS0210500 in atti dal 14/10/2024

all'atto 2)

icanti uno

ris 1 ditta
a dall'atto

icanti uno

**309S)**
6/07/1968

ris 1 ditta
a dall'atto

icanti uno

3. ANNOTAMENTO del 30/12/2024 Pubblico ufficiale . Repertorio n. 1234 - AGGIORNAMENTO INTESTAZIONE SU ISTANZA DI PARTE CON ALLEGATA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI NOTORIETA` Voltura n. 55055.1/2024 - Pratica n. CS0288884 in atti dal 30/12/2024

'atto 3)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
*c) A/3: Abitazioni di tipo economico*

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 42

42. Foglio RIASSUNTIVO DOPO LE OSSERVAZIONI

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



- Foglio Riassuntivo **LOTTO UNICO** *(Allegato n°42);*

| **-LOTTO UNICO-** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***INDIRIZZO*** | ***Contrada MARINELLO, – CERVICATI (CS)*** | | | | | |
| ***Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada - Marinello*** | | | | | | |
| ***DESCRIZIONE*** | ***Terreno di natura Agricola censito come Uliveto*** | | | | | |
| ***Dati Identificativi*** | | ***Dati Classamento*** | | | | |
| ***Foglio*** | ***Particella*** | ***Qualità*** | ***Classe*** | ***Superficie*** | ***Reddito Domenicale*** | ***Reddito Agrario*** |
| ***5*** | ***239*** | ***Uliveto*** | ***2*** | ***1.070 mq*** | ***€ 3.04*** | ***€ 2.76*** |
| ***SUPERFICIE COMMERCIALE*** | **Superficie Commerciale del TERRENO $S_{comm}$= 21,40 mq** | | | | | |
| ***NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA*** | | | | | | |
| ***QUOTA PIGNORATA*** | **LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;** | | | | | |
| ***CERTIFICAZIONI*** | ➢ **L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"** | | | | | |
| ***STATO ATTUALE*** | **La particella 239** ***di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.*** | | | | | |

| ***Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello*** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***DESCRIZIONE*** | | | ***Appartamento per Civile Abitazione*** | | | | | |
| ***Dati Identificativi*** | | | ***Dati Classamento*** | | | | | |
| ***Foglio*** | ***Particella*** | ***Sub*** | ***Categ*** | ***Classe*** | ***Cons.*** | ***Superficie Totale*** | ***Superficie Totale escluse aree scoperte*** | ***Rendita*** |
| ***5*** | ***240*** | ***1*** | ***A/3*** | ***1*** | ***6 vani*** | ***163 mq*** | ***136 mq*** | ***€ 266,49*** |
| ***SUPERFICIE COMMERCIALE*** | **Superficie Comm. del FABBRICATO $S_{commFABB}$= 155,63 mq** | | | | | | | |
| ***NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA*** | C | | | | | | | |
| ***QUOTA PIGNORATA*** | **LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;** | | | | | | | |
| ***CERTIFICAZIONI*** | **L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998** | | | | | | | |
| ***STATO ATTUALE*** | **Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice, dal coniuge, e dal suo nucleo familiare** | | | | | | | |
| ***VALORE DI STIMA*** | **$V_{STIMA}$ -LOTTO UNICO = € 78.278,25** | | | | | | | |
| ***VALORE DELLA DETRAZIONE*** | **$V_{DETRAZIONE}$ = € 11.741,74** | | | | | | | |
| ***VALORE NETTO DI STIMA*** | **$V_{NETTO\ STIMA}$ –LOTTO UNICO – = € 66.537,00** | | | | | | | |

==========%%%%%%%%%%==========



Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11

Ist. n. 12 dep. 05/01/2025



ALLEGATO N° 43

43. CTU Oscurata dopo le Osservazioni

**STUDIO TECNICO**
**Ing. Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339
**e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com** **pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu**

Firmato Da: GIOIA GIOACCHINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29aa11