



ASTE GIUDIZIARIE Allegato 1
Verbali di giuramento e nomina





Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia

nella procedura n. 10/24

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;

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. Antonio Scarpino del 79

- quale custode dott.ssa Adele Blotta

FISSA

ex art. 569 c.p.c. l'udienza del ore 13.01.25 ore 09.00

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 introdotto 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).

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

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. Specifici 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"

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 precedenti 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- comparando in cancelleria il primo o il secondo mercoledì successivo alla nomina, tra le ore 12 e le ore 13, ed 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
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 stimatore 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;

- 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, 2o 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;
- 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.

ASTE
GIUDIZIARIE® **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; 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 dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera 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

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 notificare 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, 12.06.24

Il G.E

Dott. Giuseppe Sicilia

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

Il sottoscritto, ing. Antonio Scarpino, 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. 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: Grimaldi (CS) Via generale Iacoe N. 4 87034
Telefono 0984-964205
Cellulare 3272284683
FAX
Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) antonio.scarpino.2006@ingpec.eu

PROCEDE

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

Grimaldi (CS) li 13-06-2024

L'esperto stimatore Ing. Antonio Scarpino





ASTE GIUDIZIARIE  **Allegato 2**
Verbali



ASTE GIUDIZIARIE

Verbale di Spese

ASTE GIUDIZIARIE

anno duemilaventiquattro in data
 luglio (12/7/2024) nel corso di tempo
 in contate tracce da me delle
 Resistenze 4017. Ho dato corso
 all'unico delle quotazioni perche
 per la perc. ore 110 12/2024
 il cui 12 perche di nuovo e presento
 presso un altro procedimento del posto
 in cui la misura ha speso
 che riguarda le sue
 precedenti



residente nella via delle Resistenze 4017
 di Trapani. Sul posto e colui interente
 le dett. me Blatte custode giudiziario.

Ho speso la nota di spesa e
 verificato lo stato mantenuto e di
 ho verificato l'immobile con le
 documenti non tenute in un povero

e verificato l'immobile e l'ipotesi
 interente dell'immobile. Ho preso nota
 delle caratteristiche costruttive e di fruizione
 e dello stato attuale dello stesso.
 Il verbale e stato chiuso il 11/07/2024

Il contenuto
 Il custode giudiziario
 il C.T.





ASTE GIUDIZIARIE Allegati 3

Copia documentazione fornita dall'Agenzia del Territorio



Dichiarazione protocolla n. CS0492552 del 06/11/2008

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Planimetria da C. 2. 6 in Comune di Zumpano;

Contrada Menna

cat

Identificativi Catastali.

Comparto di
Miglio Giovanni

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 441

Subalterno: 27

iscritto all'albo
Ingegneri

Foto Cosenza

N. 3997

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/01/2025 - Comune di ZUMPAÑO(M202) - < Foglio 2 - Particella 441 - Subalterno 27 >
CONTRADA MENNA Piano 2

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/07/2024

Dati identificativi: Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**

Foglio **2** Particella **441** Subalterno **27**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**

Foglio **2** Particella **441**

Classamento:

Rendita: **Euro 336,99**

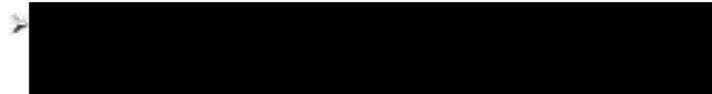
Categoria **A/2^a**, Classe **U**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **2** Particella **441** Subalterno **27**

Indirizzo: CONTRADA MENNA Piano 2

Dati di superficie: Totale: **86 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **82 m²**

Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 06/11/2008

Immobile attuale

Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**

Foglio **2** Particella **441** Subalterno **27**

COSTITUZIONE del 06/11/2008 Pratica n. CS0492552
in atti dal 06/11/2008 COSTITUZIONE (n. 7565.1/2008)

➤ **Indirizzo**

📅 dal **06/11/2008**

Immobile attuale

Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**

Foglio **2** Particella **441** Subalterno **27**

CONTRADA MENNA Piano 2

COSTITUZIONE del 06/11/2008 Pratica n. CS0492552
in atti dal 06/11/2008 COSTITUZIONE (n. 7565.1/2008)

➤ **Dati di classamento**

📅 dal **06/11/2008** al **13/10/2009**

Immobile attuale

Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**

Foglio **2** Particella **441** Subalterno **27**

Rendita: **Euro 336,99**

Categoria **A/2⁹**, Classe **U**, Consistenza **4,5 vani**

COSTITUZIONE del 06/11/2008 Pratica n. CS0492552
in atti dal 06/11/2008 COSTITUZIONE (n. 7565.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal **13/10/2009**

Immobile attuale

Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**

Foglio **2** Particella **441** Subalterno **27**

Rendita: **Euro 336,99**

Categoria **A/2⁹**, Classe **U**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2009
Pratica n. CS0395666 in atti dal 13/10/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38484.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita validati

➤ **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **ZUMPANO (M202) (CS)**

Foglio **2** Particella **441** Subalterno **27**

Totale: **86 m²**

Totale escluse aree scoperte : **82 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
06/11/2008, prot. n. CS0492552

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ZUMPANO (M202)(CS) Foglio 2 Particella 441 Sub. 27


dal 06/11/2008 al 16/01/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2008 Pratica n. CS0492552 in atti dal 06/11/2008 COSTITUZIONE (n. 7565.1/2008)


dal 16/01/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 16/01/2009 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUD Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS) Repertorio n. 80430 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1049.1/2009 Reparto PI di COSENZA in atti dal 20/01/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

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

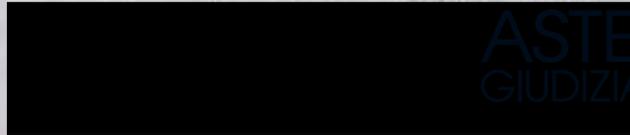


ASTE  **Allegati 4**
Copia documentazione fornita dall'U.T.C. di ZUMPARNO





PRATICA EDILIZIA N° 10/2005
PERMESSO A COSTRUIRE n° 10/2005
PROT. UFFICIO URBANISTICA



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ai sensi del comma 1 dell'art. 13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 come modificato dal D.Lgs. n° 301/2002,

Vista la domanda, acquisita al prot. gen. di questo Comune al numero 2668 in data 13/06/2005, presentata dalla d.s.s. [redacted]

[redacted] in qualità di legale rappresentante della società [redacted] tendente ad ottenere il rilascio del *permesso di costruire* per i lavori di costruzione dei fabbricati denominati negli allegati progettuali come n° 9 e 10, riguardante il 2° stralcio "lottizzazione convenzionata Rossi Menna", come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n° 301/2002, rientrante nella tipologia:

- e 1) la costruzione di manufatti edili fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della agnoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e 6);
- e 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, e/o comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

- lavori di costruzione di n° 2 fabbricati per civile abitazione;

Visti gli elaborati tecnici ed amministrativi ivi allegati;

Visto l'allegato progetto elaborato dai tecnici progettisti Arch. Valentina Porco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° 1224 e Arch. Giancarlo Gargano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° 803, e Ing. Tiziana Porco iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2514, per la parte relativa ai calcoli c.a. ed Ing. Giovanni Nigro iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3987, quale DD.LL., relativo ai lavori di costruzione di n° 2 fabbricati per civile abitazione identificati nelle planimetrie di progetto ai nn. 9 e 10, da realizzare in loc. Rossi Menna nella lottizzazione ricadente sul terreno distinto in catasto alle p.lle nn. 686-687-688-689-690-691-692-693-694-711-712 foglio n° 3 e p.lle nn. 350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-37-376 foglio n° 2 ricadente in zona di espansione "C1" del vigente P.d.F.

Vista la polizza fidejussoria n° 13.F89.000014483 del 10/06/2005 di € 26.057,00, della ITALIANA Assicurazioni Agenzia di Rende, prodotta a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo costruzione, nella lottizzazione convenzionata "Rossi Menna";

Vista l'attestazione di deposito progetto n° 3756 Pratica 2005/1596 classe E del 20/05/2005 rilasciata dal Genio Civile di Cosenza ed acquisito in data 08/06/2005 con n° 2577 di prot. gen. del Comune, inerente all'intervento edilizio: fabbricati quadrifamiliari;

Viste le delibere di G.M. n° 45 del 01/06/2004 e n° 58 del 15/07/2004 con le quali si autorizza la società [redacted] a computare gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione;

Vista la stipula di Convenzione tra il Comune di Zumpano e la [redacted] quale amministratore della ditta [redacted] Rep. n° 576 del 15/07/2004;

Vista la dichiarazione sullo smaltimento degli inerti presentata dalla richiedente;

Vista la relazione geologica a firma del dott. Geologo Paolo Gabriele iscritto all'Ordine dei geologi della Regione Calabria al n° 388;

Visto il vigente Programma di Fabricazione e le relative norme tecniche di attuazione;

Visto il vigente Regolamento Edilizio comunale;

Viste le vigenti leggi urbanistiche;

Visto il decreto del Sindaco del Comune di Zumpano n° 1 del 10/01/2005 con il quale si nomina il sottoscritto Responsabile del Servizio;

Accertato:

- Che è stata versata la somma complessiva di € 516,45 a titolo di diritti di segreteria;
- Che a garanzia del versamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria è stata prodotta polizza fidejussoria n° 13.F89.0000114483 del 10/06/2005, della ITALIANA Assicurazioni Agenzia di Rende di € 26.057,00.

Rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

alla D.ssa [redacted] nella qualità di legale rappresentante della ditta [redacted] relativo all'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n° 301/2002, rientrando nella tipologia sopra indicata, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

costruzione di n° 2 fabbricati per civile abitazione identificati nelle planimetrie di progetto ai nn. 9 e 10 della lottizzazione Convenzionata 'Rossi Menna' ubicata nel Comune di Zumpano alla loc. Menna p.lle nn. 686-687-688-689-690-691-692-693-694-711-712 foglio n° 3 e p.lle nn. 350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-37-376 foglio n° 2 ricadente in zona di espansione "C1" del vigente P.d.P. sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle avvertenze di seguito riportate:

- 1) i diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) si deve evitare, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 3) il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale. Le aree e gli spazi così occupati devono essere restituiti nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima per richiesta dell'ufficio comunale, nel caso in cui la costruzione sia abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) per manomettere il suolo pubblico il costruttore deve aver ottenuto uno speciale nulla osta dall'Ente competente;
- 6) gli assiti di cui al paragrafo 3, od altri ripari, devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 7) l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che fossero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 8) l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti interventi di nuova costruzione, saranno dati da un funzionario dell'Ufficio comunale competente previo sopralluogo da effettuarsi per richiesta e alla presenza del Direttore dei Lavori;
- 9) devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I - II e IV del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex Legge 64/1974);
- 10) il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;
- 11) la costruzione deve essere iniziata entro e non oltre il termine di 1 (uno) anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e deve essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine di 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori;
 - 12) decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza sia richiesta proroga (art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002);
 - 13) devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - 14) devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
 - 15) il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intenda eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non possono essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;
 - 16) *CRES prima dell'inizio dei lavori, sia presentando il Piano di Sicurezza per come prescritto dalla normativa vigente.*
- IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 2 (due) giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.
 - Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Responsabile della sicurezza per l'esecuzione (D.Lgs. 23/09/1996 n° 494) - Estremi del presente permesso di costruire.
 - Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

05/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. Eugenia Cesario)

Eugenia Cesario

ASTE GIUDIZIARIE

RELATA DI NOTIFICA N. 62

ASTE GIUDIZIARIE

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Zupriano dichiara di aver oggi notificato la presente concessione al Sig. [redacted] consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di [redacted] Zupriano il 05.07.09

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

IL RICEVENTE

IL MESSO NOTIFICATORE

[redacted]

[redacted]



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

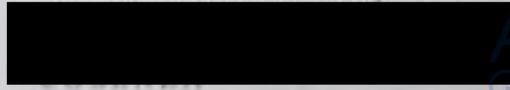
ASTE GIUDIZIARIE

Comune di ZUMPANO

Provincia di Cosenza

SPORTILLO UNICO PER L'EDILIZIA

PRATICA EDILIZIA/N.1909
Permesso a costruire n.07 del 05/07/2005
N° 2909 PROT. UFFICIO URBANISTICA



CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Al sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2007 n. 301;

Vista la domanda presentata in data 23/03/2006 col n. 145 al protocollo generale del Comune tendente ad ottenere il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02 per lavori di Realizzazione Fabbricato per civile abitazione e garage, distinto in Catasto al F. 2 part.ile 441 Sub.28-29-21-22-23-24-25-26-27-14-15-16-17-18-19-20-;

Visto il Permesso a costruire n. 07 del 05/07/2005;

Vista la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del certificato di agibilità:

1. Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Cosenza dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 redatta in conformità alle disposizioni del Regio Decreto Legge 10 Aprile 1932, n. 652 e s.m.;
2. Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02 con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 o dichiarazione sostitutiva del Direttore dei lavori che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
3. Dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifica la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
4. Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario, ai sensi degli artt. 111-113-126-127 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e art. 1 della Legge 10/1991;

Visti gli artt. 24-25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Considerato che il lotto interessato all'edificazione è già servito da tutte le opere di urbanizzazione necessarie per il rilascio del certificato di agibilità;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'agibilità dell'immobile, destinato a civile abitazione e garage, sito alla via Della Resistenza, della ditta [redacted] identificato al N° part.ile 441 Sub.28-29-21-22-23-24-25-26-27-14-15-16-17-18-19-20- del NCEU di questo Comune;

Zumpano li, 07/09/2009



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Carmelo Pagnotta)

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI ZUMPANO LOCALITA' ROSSI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA - 1° STRALCIO
IN ZONA DI ESPANSIONE C1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

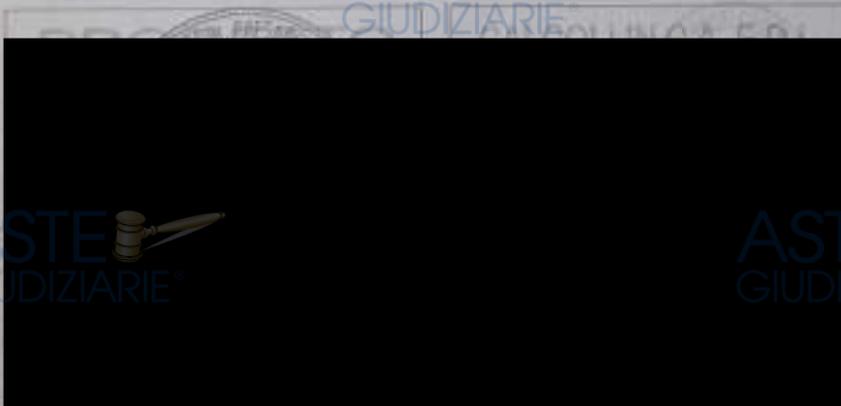
ELABORATO:
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROGETTO DELLE PALAZZINE TIPOLOGIA DOPPIA AL 200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO

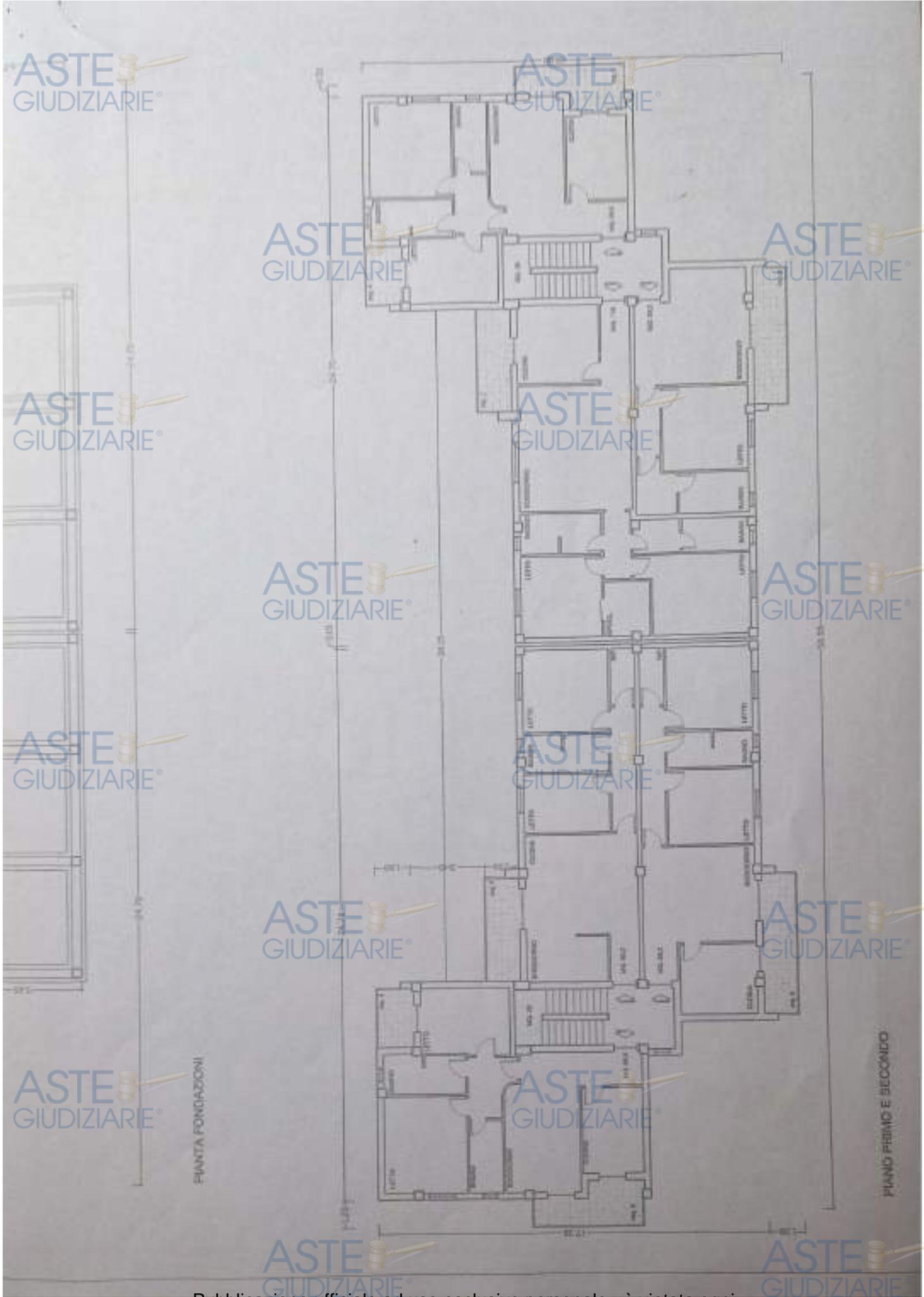
3

DATA

N.

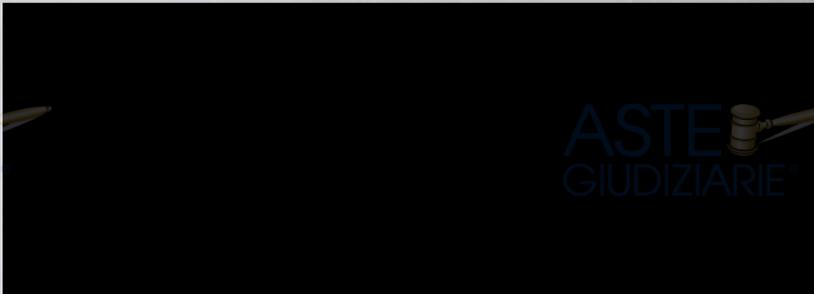
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cosenza, lì 20 MAG 2005

REGIONE CALABRIA
6° DIPARTIMENTO LL.PP. ED ACQUE
SETTORE 20 - SERVIZIO TECNICO DECENTRATO
COSENZA



3756 2005/1596
Prot. Pratica Classe E

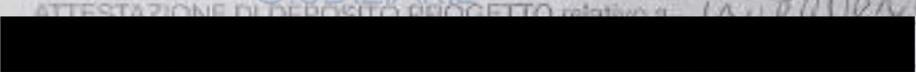
Servizio FS Ufficio

a.p.c. Al Sig. Sindaco del Comune di

ZUMPRANO

del
copie/ri del progetto

OGGETTO: Legge 2 febbraio 1974, n° 64 e relativi DD.MM. - Legge 5 novembre 1971, n° 1086, art. 4, e relativi DD.MM. - Legge regionale 27-04-1998, n° 7 art. 2.



Progettista
Direttore dei Lavori

Si restituisce copia del progetto indicato in oggetto e dei relativi allegati, attestandone l'avvenuto deposito ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della legge regionale 27-04-1998, n. 7.

Come espressamente richiesto con la denuncia che si riscontra, la presente attestazione di deposito è valida anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della legge 5/11/1971, n. 1086.

Godesta ditta, in conformità a quanto prescritto dal 6° comma del medesimo art. 2 della legge regionale 27-04-1998, n° 7, dovrà far pervenire, al Sindaco del Comune di ZUMPRANO una copia del progetto, per i provvedimenti previsti dall'art. 19 della legge 2/2/1974, n° 64.

Inoltre, in ottemperanza a quanto prescritto dal 7° comma del predetto art. 2 della L. R. n° 7/1998, comunicherà a questo ufficio la data di inizio dei lavori.

ASTE GIUDIZIARIE
IL TECNICO INCARICATO

ASTE GIUDIZIARIE
IL DIRIGENTE
Il Dirigente del Servizio
(Dott. Ing. ...)

Nell'eventuale riscontro o/o riferimento alla presente nota citare il numero della pratica e la classifica sopra indicata



 Comune di Zumpano



Destinazione Urbanistica

Comune di Zumpano (CS) Foglio 2 Mappale 441

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Zona C1 (Zona di Espansione)	100 % - Area Lottizzata - Lottizzazione Nigro - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale





Allegati 5
Copie comunicazione sopralluogo- Raccomandate proprietari





Allegato 6
Copia della dichiarazione notarile sostitutiva ventennale



CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI
SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO 'NECES-
SARIO E FUNZIONALE' AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICA-
TO (ART.18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico di: [REDACTED]

Oggetto: Pignoramento immobiliare del 29/12/2023 notificato dal Tribunale Civile di Cosenza, trascritto in data 25/01/2024 ai nn.2719/2361 a favore di Fondo di Garanzia Dei Depositanti Del Credito Cooperativo sede Roma, codice fiscale 96336220585, sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zumpano (CS) al Foglio 2 particella 441 sub 27- Categoria A/2

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco**, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data del 30/01/2024 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Nel ventennio, il compendio immobiliare sul quale insiste il fabbricato, costituito da appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 19592, in Zumpano (CS) alla località

Rossi di Menna , figura in proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Goffredo del 22/01/1976, Repertorio 204528, trascritto il 03/02/1976 ai numeri 2076 RG 106006 RP;

[REDACTED] quanto sopra indicato è pervenuto in piena proprietà della società [REDACTED]

per atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Posteraro del 21/01/2004, Repertorio n. 51424, trascritto il 02/02/2004 ai numeri 2476 RP 3152 RG;

Dall' [redacted] unità immobiliare in oggetto è pervenuta in piena proprietà di [redacted]

[redacted] per atto di compravendita a rogito Notaio Cristofaro Espedito Claudio del 16/01/2009, Repertorio 80430/31316 , trascritto il 19/01/2009 ai numeri 1049 RP 1369 RG;

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA N. 1370/159 del 19/01/2009

derivante da mutuo fondiario a rogito Notaio Cristofaro Espedito Claudio del 16/01/2009, rep. n. 80431/31317, - Capitale di euro 90.000,00 - durata anni 30 anni - Ipoteca di euro 180.000,

A favore: Banca Carime Società Per Azioni sede Cosenza (Cs) C.F. 13336590156

Contro: [redacted]

per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 2719/2361 del 25/01/2024

A favore: Fondo di Garanzia Dei Depositanti Del Credito Cooperativo sede Roma, codice fiscale 96336220585

Contro: [redacted]

per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Zumpano (CS)
Foglio 2 particella 441 sub 27- Categoria A/2 - Classe U - Vani 4,5 - Rendita € 336,99 - Contrada Menna - piano 2.

In Ditta:

[REDACTED]

Proprietà 1/1.

Perugia, 31 Gennaio 2024

Dot. Nicola Tiecco, Notaio





Allegato 7
Copia banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Qui il link](#)

Provincia: COSENZA

Comune: ZUMPANO

Fascia/zona: Suburbana/MALAVICINA-MENNAVENCIA-ZONA INDUSTRIALE-FOREVIA- ROVELLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	770	1100	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	770	L	2,4	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L

Lo STATO

CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.





Allegato 8
Documentazione fotografica degli immobili

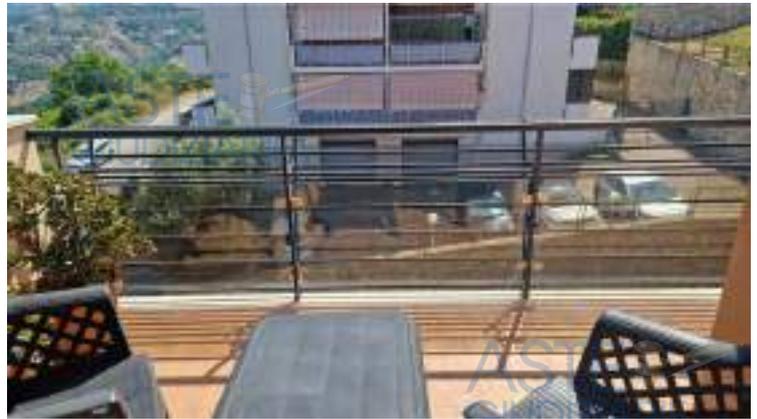
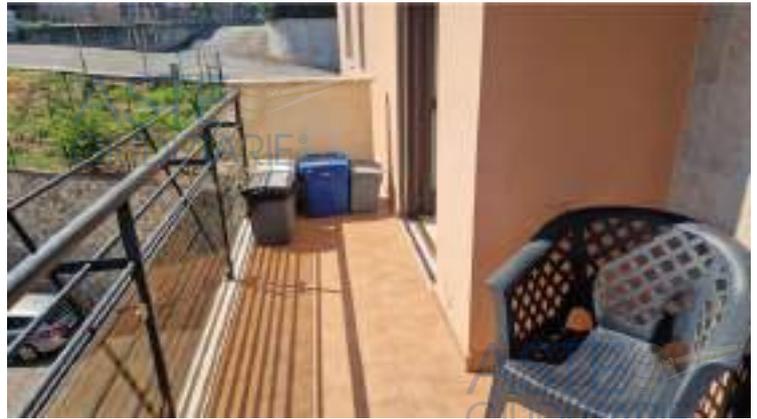


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

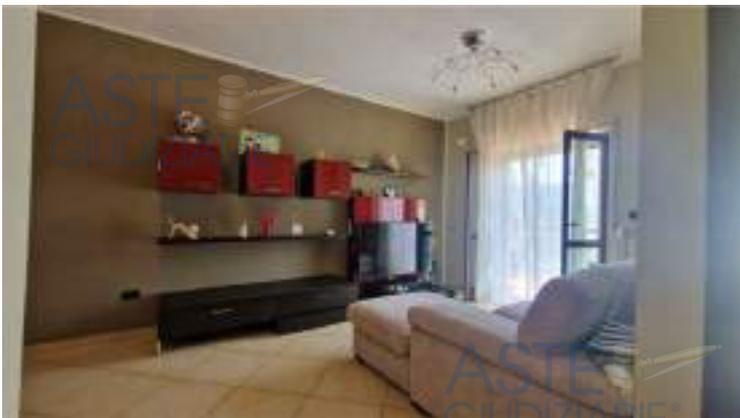


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegato 9

Copia spese sostenute documentabili

