



**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: XXXXXXXX XXXXXXXX**



Luzzi li, 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Pagina 1 di 74



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

Pagina 2 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA

C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. Giudice

Dott. . Giuseppe SICILIA

Tribunale Ordinario Cosenza

Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**PREMESSE**

Con Decreto di fissazione Udienda (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: XXXXXXXX XXXXXXXXASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**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

Pagina 3 di 74



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 precedenti 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, così 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 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, 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***

#### STUDIO TECNICO

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

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 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;

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 5 di 74

**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 alleggi 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 "

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;

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 6 di 74

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) allegghi 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) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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

#### STUDIO TECNICO

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

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

#### 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

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 **XXXXXX XXXXXX** (*debitrice*).

Dopo averne accertato l'identità del *debitore*, la signora XXXXXX XXXXXX, 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.*

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 9 di 74

*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

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 10 di 74

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

contro

✓ *debitore:*

**-XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

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

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

✚ Beni di **XXXXXXXX XXXXXXXX** per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà** di seguito elencati:

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

**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**

Pagina 11 di 74

<b>INTESTAZI</b>	XXXXXXX XXXXXXX nata a <b>Cervicati</b> (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f.
<b>ONE</b>	XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV - <i>debitore</i> - per il diritto di <b>Proprietà</b> e per la <b>Quota pari ad 1/1</b>

✓ 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

= **XXXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -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 risalgia 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:

<i>Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello</i>							
<i>Dati Identificativi</i>			<i>Dati Classamento</i>				
<i>N.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Domenicale</i>	<i>Reddito Agrario</i>
1	5	239	Uliveto	2	1.070 mq	€ 3.04	€ 2.76
2	5	240	Ente Urbano	-	600 mq	-	-
<b>INTESTAZIO NE</b>	<b>XXXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -debitore-</b> per il diritto di <b>Proprietà</b> e per la <b>Quota pari ad 1/1</b>						

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 12 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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:

❖ **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata a Cervicati (CS) il **XXXXXXXXVVVMMM** c.f. **XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVV**, in virtù dei seguenti titoli:

- Alla signora **XXXXXXXX XXXXXXXX** 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 **XXXXXX XXXXXX** nato il ssssssssssa Cervicati (CS), titolare della piena proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

⊗ **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*:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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

Pagina 13 di 74



xxxxxxxvbbbb, 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, così 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

### 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

Pagina 14 di 74

1	5	239	Uliveto	2	1.070 mq	€ 3.04	€ 2.76
2	5	240	Ente Urbano	-	600 mq	-	-
INTESTAZION E		XXXXXX XXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di <b>Proprietà</b> e per la <b>Quota pari ad 1/1</b>					

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 così 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 ne 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 XXXXXX XXXXXX (debitrice) mentre a sud con proprietà XXXXXX XXXXXXvvbbbb, e proprietà XXXXXXvvbbbb, ad ovest con proprietà XXXXXXvvbbbb-XXXXXXXvvbbbb, ad est con proprietà XXXXXX XXXXXXvvbbbb, salvo diritti di terzi.

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 15 di 74

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 XXXXXXXX XXXXXXXXVVBBBB a sud con la particella 239 ad essa adiacente sempre di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX (debitrice) ad ovest con proprietà XXXXXXXXVVBBBB-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.

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 16 di 74



**Le unità immobiliari** formanti il **lotto Unico** oggetto di stima, appena sopra descritte, hanno complessivamente una Superficie Commerciale di **S<sub>Comm</sub> = 177,03 mq.**

- Confini:

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

=

La **particella 240 confina** a nord con la strada comunale di Contrada Marinello, ad est con proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXVVBBBB a sud con la particella 239 ad essa adiacente sempre di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX (debitrice) ad ovest con proprietà XXXXXXXXVVBBBB-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, così 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,

**STUDIO TECNICO**

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

Pagina 18 di 74

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		XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di <b>Proprietà</b> e per la <b>Quota pari ad 1/1</b>					

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 così costituite:

- z 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 ne 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

## STUDIO TECNICO

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

Pagina 19 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

- z 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 SCOMM = 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

## STUDIO TECNICO

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

Pagina 20 di 74

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 relazionata 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

#### 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

Pagina 21 di 74

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 ssssssssssscod fisc. XXXXXXXVVVMMBBBBB 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 ssssssssssssa 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 ssssssssssscod fisc. XXXXXXXVVVMMBBBBB, 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.  
XXXXXXXXVVBBBBBBB  
XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvmmmm -c.f.  
XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVV

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.

#### 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

Pagina 22 di 74

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 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;

#### 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

#### 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

**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 relazionata 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 urbanistico 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, così come risulta dallo

#### **STUDIO TECNICO**

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

Pagina 24 di 74

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

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 25 di 74



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 difficoltà a procedere.

Si riporta testualmente la parte finale della mia richiesta.

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 27 di 74

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 **XXXXXX XXXXXX** ed il suo coniuge **XXXXXX XXXXXX** nato **XXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXVVBBBBBBB**.

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 Avenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano**, (*Allegato n° 23*).

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 28 di 74

**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. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Cervicati il sssssssssssscod fisc. XXXXXXXXVVVMMBBBBB 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 XXXXXXXX XXXXXXXX nato il ssssssssssssa Cervicati (CS), titolare della piena proprietà della particella 201 del foglio 5 del comune di Cervicati, donava alla figlia XXXXXXXX XXXXXXXX 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. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Cervicati il sssssssssssscod fisc. XXXXXXXXVVVMMBBBBB, 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:*

*= XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Santa Sofia d'Epiro il xxxxxxxxvvc.f. XXXXXXXXVVBBBBBBBB*  
*= XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV*

*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.*

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 29 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## 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

Pagina 30 di 74

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		XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. xxxxxxxxvmmmm 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
INTESTAZIONE		XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. xxxxxxxxvmmmm -per il Diritto di Proprietà per l'area Quota pari ad 1/1 --Ris. Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi							
INTESTAZIONE		XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. xxxxxxxxvmmmm -per il Diritto di Proprietà Superficiaria per la Quota pari ad 1/2 -Ris. Ditta priva di titolo legale reso pubblico							
INTESTAZIONE		XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Santa Sofia d'Epiro (CS) il xxxxxxxxv -c.f. xxxxxxxxvBBBBBBBBB -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.

## 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

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, XXXXXXXX XXXXXXXX.

**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 XXXXXXXX XXXXXXXX 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:

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

## 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

Pagina 32 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

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

-Ris. Ditta priva di titolo legale reso pubblico

ASTE  
GIUDIZIARIE  
**E CORREGGERLO IN:**ASTE  
GIUDIZIARIE

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

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**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):

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

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	I	6 vani	163 mq	136 mq	€ 266,49
INTESTAZIONE	XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di <b>PIENA PROPRIETA' per Quota pari ad 1/1</b>								

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

## 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

Pagina 33 di 74

**QUESITO N° 7**

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 simile 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 eseguita 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

**STUDIO TECNICO**

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

Pagina 34 di 74

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

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

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

- ⊗ 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 risalgia 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:

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

#### STUDIO TECNICO

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

2	5	240	Ente Urbano	-	600 mq	-	-
INTESTAZIONE	XXXXXX XXXXXX nata a Cervicati (CS) il XXXXXXVVVMMM -c.f. XXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -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:

❖ XXXXXX XXXXXX nata a Cervicati (CS) il XXXXXXVVVMMM c.f. XXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV, in virtù dei seguenti titoli:

- Alla signora XXXXXX XXXXXX 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 XXXXXX XXXXXX 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,**

#### 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

Pagina 36 di 74

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*:

- **XXXXXX XXXXXX** nata a **Cervicati (CS)** il **XXXXXXXXVVVMMM** c.f. **XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV** è residente nel Comune di Cervicati alla Contrada Marinello, n° 8, sin dal 1996 e ha contratto matrimonio, in data XXXXXXXVBBBB con il signor **XXXXXX XXXXXX** nato a Santa Sofia d'Epiro (CS) XXXXXXXVBBBB, 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 **XXXXXX (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 **XXXXXX XXXXXX (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 eseguita, dei beni descritti, la regolare corrispondenza, così la sua regolare provenienza.

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 37 di 74

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	I	6 vani	163 mq	136 mq	€ 266,49
INTESTAZIONE	XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxxxxxvmmmm -c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -per il Diritto di <b>PIENA PROPRIETA per Quota pari ad 1/1</b>								

## 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

Pagina 38 di 74

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 specchio 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	XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -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 PROPRIETA';

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

## 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

**ENTE URBANO**, è nella realtà, **L'ABITAZIONE PRIMARIA DELLA DEBITRICE** signora XXXXXXXX XXXXXXXX **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	XXXXXX XXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV 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

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 40 di 74

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 xxxxxxxxvmmmm c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV, 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 XXXXXX XXXXXX 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:

#### 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

Pagina 41 di 74

- ❖ **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 xxxxxxxvmmmm c.f. **XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVV**, 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

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 42 di 74

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

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

✚ Beni di **XXXXXXXX XXXXXXXX** per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà** di seguito elencati:

Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello							
N.	Dati Identificativi		Dati Classamento				
	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	-	-
<b>INTESTAZIONE</b>	<b>XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il XXXXXXXVVVMMM -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVVV -debitore-</b> per il diritto di <b>Proprietà</b> e per la <b>Quota pari ad 1/1</b>						

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, così 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).

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 43 di 74

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**

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -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**

#### 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

Pagina 44 di 74

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	XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di <b>PIENA PROPRIETA</b> per la Quota pari ad 1/1								

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

riguarda

= il diritto della **PIENA PROPRIETA'**:

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	XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV per il diritto di <b>Proprietà</b> e per la <b>Quota pari ad 1/1</b>						

#### 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

#### 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

Pagina 45 di 74

*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 simili 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.

#### **STUDIO TECNICO**

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

Pagina 46 di 74

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 sì 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 simili 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;*

#### 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

Pagina 47 di 74

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  $Bf = R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$

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'Immobilie si adotteranno oltre ai criteri sopra specificati, due metodi specifici del caso, essendo l'immobile non di epoca recente, anche se

#### 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

Pagina 48 di 74

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  $V_x$  si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito, ossia

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n K_j$$

$$K_j = K_x / K_y$$

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

Mentre il simbolo  $\prod_{j=1}^n$  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.

**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

Pagina 49 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 ( $V_{rip}$ ).

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## 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

Pagina 50 di 74

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, così 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 proceduto 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	XXXXXX XXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1						

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

#### 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

Pagina 51 di 74

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	XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxxxxx -c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -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

<b>-LOTTO UNICO-</b>						
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	Class e	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
5	239	Uliveto	2	1.070 mq	€ 3.04	€ 2.76
SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie Commerciale del TERRENO $S_{comm} = 1.070 \text{ mq} \cdot 0.02 = 21,40 \text{ mq}$					

### 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.e9355f@ingpec.eu

<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>	❖ XXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1
<b>QUOTA PIGNORATA</b>	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;
<b>CERTIFICAZIONI</b>	➤ L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"
<b>STATO ATTUALE</b>	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
<b>INTESTAZIONE</b>	XXXXXXXX XXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxvvvmmm -c.f. XXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -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

### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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
<b>Superficie Commerciale FABBRICATO</b>	=	<b>155,63 mq</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- <b>TERRENO</b> (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
<b>Superficie Commerciale TERRENO</b>	=	<b>21,40 mq</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Quindi operando secondo quanto 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**

GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 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 così 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

### STUDIO TECNICO

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

Pagina 54 di 74

ha alcuno accesso da nessun punto, lungo tutti questi confini, né pedonale e né 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 benepignorato. 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-XXXXXXVVBBBB, 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-XXXXXXVVBBBB, 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.

#### **STUDIO TECNICO**

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

Pagina 55 di 74

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 poggiate 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<sub>COMM LOTTO UNICO</sub> = 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.

#### STUDIO TECNICO

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

Pagina 56 di 74

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 simile 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 oculte, 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

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

#### **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

#### **STUDIO TECNICO**

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

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

$$\underline{V_{mm2} = (245 \text{ €/mq} + 330 \text{ €/mq}) / 2 = 287,50 \text{ €/mq.}}$$

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 **V<sub>mm</sub>** 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:

$$\underline{V_{mm2} = 287,50 \text{ €/mq} * 0,97 = 278,88 \text{ €/mq}}$$

### **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 Aree limitrofe*" sempre riferite ad abitazioni di tipo economico, riportato nell'*Allegato n° 33*

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

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

#### **STUDIO TECNICO**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Min 1,60 €/mq

Max 2,40 €/mq

Med €/mq  $(1,60 + 2,40) / 2 = \text{€/mq } 2,00$ ASTE  
GIUDIZIARIE®❖ Il secondo Valore di Locazione (rilevato) è pari ad **Rilevato €/mq 2,40**

Pertanto il Canone di Locazione valore medio sarà:

Canone Med €/mq  $(2,00 + 2,40) / 2 = \text{€/mq } 2,20$ 

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

$$r = [(\text{canone min} + \text{canone max}) * 12] / (\text{Valore min} + \text{Valore max})$$

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

$$r = 4,64\%$$

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			
- Impianti sportivi			
- Uffici comunali			
- Attività commerciali e turistiche	±0,28 %	Abitazione in Periferia	-0.15%
- Uffici postali			
- Parcheggi			
- Scuole			

**STUDIO TECNICO**

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

Pagina 59 di 74

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 Prospicenza 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  $V = B_f/r$

Con  $B_f = R_{It} -$  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  $R_{It} = € 26,40$  avremo:

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

$B_f = R_{It} -$  spese di parte padronale =  $€ 26,40 - € 5,28 = € 21,12$

Da cui infine

$V_{mm3} = B_f / r = € 21,12 / 3,73 \% = € 566,22$

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.

#### 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

Pagina 60 di 74

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 PIU' PROBABILE PER IL NOSTRO BENE, OGGETTO DI STIMA.

#### ❖ LOTTO UNICO STIMA PER PUNTI DI MERITO

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

$$V_x = \text{PRZ medio/mq} * \prod_{j=1}^n K_j$$

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.

Tablelle 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

#### STUDIO TECNICO

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

Medioci	0.95	Tra 20 e 50 anni	0.80	Media	0.96
Scadenti	0.90	Oltre i 50 anni	0.70	Scadente	0.90
<b>Stato di Conservazione</b>		<b>Posizione</b>		<b>Caratteri Tecnologici</b>	
Normale	1.00	Periferica	1.00	Ottimi	1.00
Medioce	0.80	Semiperiferica	1.20	Buoni	0.90
Scadente	0.60	Centrale	1.40	Medioci	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
<b><math>\prod_{j=1}^n K_j</math></b>			<b>0.94</b>

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

Avremo

$$V_x = \text{PRZ medio/mq} * \prod_{j=1}^n K_j$$

$$V_x = \text{€/mq } 391,70 * 0,94 = \text{€/mq } 368,20$$

$$V_x = \text{€/mq } 368,20$$

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

$$\text{SCOMM. -LOTTO UNICO} = 177,03 \text{ mq}$$

In definitiva

$$V = \text{SCOMM. LOTTO UNICO} * V_x = 177,03 \text{ mq} * \text{€ / mq } 368,20 = \text{€ } 65.182,45$$

Da qui il valore finale

Valore del LOTTO UNICO	Stima per punti di merito
	<b>V<sub>stima punti di merito</sub> = 65.182,45</b>

#### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®❖ LOTTO UNICO METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.

Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula

$$VM = VC - VR \quad \text{in cui}$$

**VM** è il valore di mercato dell'immobile;

**VC** è il costo di costruzione;

**VR** è il costo di ricostruzione.

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

$$VC = \text{€ /mq } 450,00$$

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  $VC = \text{€ /mq } 450 * 1,10 * 1,12 = \text{€ /mq } 554,40$

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 **Crip** per ottenere il valore di riproduzione deprezzato **Vrip**.

Con

$$Vrip = Cd * Crip$$

## 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

Pagina 63 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Quindi avremo

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

**In definitiva**

$$V = \text{SCOMM. LOTTO UNICO.} * V_x = 177,03 \text{ mq} * \text{€}/mq \ 516,15 = \text{€} \ 91.374,04$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Da qui il valore finale

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

<u>Stima per punti di merito</u>	€ 65.182,45
<u>Metodo del costo di riproduzione deprezzato.</u>	€ 91.374,04
<b>MEDIA DELLE STIME</b>	<b>€ 78.278,25</b>

Ricapitolando

$$\text{Valore del LOTTO UNICO} = \text{€} \ 78.278,25$$

(Euro Settantottomiladuecentosettantotto/25)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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%.

$$\text{€} \ 78.278,25 * 15\% = \text{€} \ 11.741,74$$

**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

Pagina 64 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

VLOTTO UNICO = € 78.278,25 – € 11.741,74 = € 66.536,51

**Valore finale --LOTTO UNICO-- = € 66.537,00**

(cifra tonda)

**(Euro Sessantaseimilacinquecentotrentasette/00)**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**RIEPILOGANDO IN TABELLA**ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>-LOTTO UNICO-</b>						
<b>INDIRIZZO</b>	<i>Contrada MARINELLO, – CERVICATI (CS)</i>					
<i>Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS)</i>			<i>Contrada - Marinello</i>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<i>Terreno di natura Agricola censito come Uliveto</i>					
<i>Dati Identificativi</i>			<i>Dati Classamento</i>			
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Domenicale</i>	<i>Reddito Agrario</i>
<b>5</b>	<b>239</b>	<i>Uliveto</i>	<b>2</b>	<b>1.070 mq</b>	<b>€ 3.04</b>	<b>€ 2.76</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie Commerciale del TERRENO S<sub>comm</sub>= 21,40 mq</b>					
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>	XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1					

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**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

Pagina 65 di 74



<b>QUOTA PIGNORATA</b>	<b>LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;</b>							
<b>CERTIFICAZIONI</b>	➤ <b>L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"</b>							
<b>STATO ATTUALE</b>	<b>La particella 239 di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.</b>							
<b>Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICATI - (CS) Contrada Marinello</b>								
<b>DESCRIZIONE</b>				<b>Appartamento per Civile Abitazione</b>				
<b>Dati Identificativi</b>				<b>Dati Classamento</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Superficie Totale</b>	<b>Superficie Totale escluse aree scoperte</b>	<b>Rendita</b>
<b>5</b>	<b>240</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>6 vani</b>	<b>163 mq</b>	<b>136 mq</b>	<b>€ 266,49</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie Comm. del FABBRICATO <math>S_{commFABB} = 155,63</math> mq</b>							
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>	<b>XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. xxxxxxxxvvvvvvvvvvvvvvvv -per il Diritto di Piena Proprietà per Quota pari ad 1/1</b>							
<b>QUOTA PIGNORATA</b>	<b>LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;</b>							
<b>CERTIFICAZIONI</b>	<b>L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998</b>							
<b>STATO ATTUALE</b>	<b>Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare</b>							
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b><math>V_{STIMA}</math> -LOTTO UNICO = € 78.278,25</b>							
<b>VALORE DELLA DETRAZIONE</b>	<b><math>V_{DETRAZIONE} = € 11.741,74</math></b>							
<b>VALORE NETTO DI STIMA</b>	<b><math>V_{NETTO STIMA}</math> -LOTTO UNICO - = € 66.537,00</b>							

**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.

**STUDIO TECNICO**

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

Pagina 66 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pertanto avremo:

**- LOTTO UNICO A -**

<b>-LOTTO UNICO-</b>								
<b>INDIRIZZO</b>		Contrada MARINELLO, – CERVICATI (CS)						
Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada - Marinello								
<b>DESCRIZIONE</b>		Terreno di natura Agricola censito come Uliveto						
<b>Dati Identificativi</b>				<b>Dati Classamento</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Reddito Domenicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>		
5	239	Uliveto	2	1.070 mq	€ 3.04	€ 2.76		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		Superficie Commerciale del TERRENO S <sub>comm</sub> = 21,40 mq						
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>		XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1						
<b>QUOTA PIGNORATA</b>		LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;						
<b>CERTIFICAZIONI</b>		➤ L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"						
<b>STATO ATTUALE</b>		La particella 239 di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.						
Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello								
<b>DESCRIZIONE</b>				<b>Appartamento per Civile Abitazione</b>				
<b>Dati Identificativi</b>				<b>Dati Classamento</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Superficie Totale</b>	<b>Superficie Totale escluse aree scoperte</b>	<b>Rendita</b>
5	240	1	A/3	1	6 vani	163 mq	136 mq	€ 266,49
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		Superficie Comm. del FABBRICATO S <sub>commFABB</sub> = 155,63 mq						
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>		XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di Piena Proprietà per Quota pari ad 1/1						
<b>QUOTA PIGNORATA</b>		LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;						
<b>CERTIFICAZIONI</b>		L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998						
<b>STATO ATTUALE</b>		Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare						
<b>VALORE DI STIMA</b>		V <sub>STIMA</sub> -LOTTO UNICO = € 78.278,25						
<b>VALORE DELLA DETRAZIONE</b>		V <sub>DETRAZIONE</sub> = € 11.741,74						

**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

Pagina 67 di 74

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 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.

=====0%0%0%0%0%0%0%0%0%0%=====

QUESITO N°11

*II) 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;*

STUDIO TECNICO

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

Pagina 68 di 74

**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

**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.e9355f@ingpec.eu

Pagina 69 di 74

<b>INTESTAZIONE</b>	XXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di <u>PIENA PROPRIETA</u> per Quota pari ad 1/1
---------------------	---

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

= il diritto della PIENA PROPRIETA':

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 specchio 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
<b>INTESTAZIONE</b>	XXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV per il diritto di <u>Proprietà</u> e per la <u>Quota pari ad 1/1</u>						

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

#### 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

Pagina 70 di 74

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);

**STUDIO TECNICO**

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

Pagina 71 di 74

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 I 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:

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

Pagina 72 di 74

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

-LOTTO UNICO-								
<b>INDIRIZZO</b>		Contrada <b>MARINELLO</b> , - <b>CERVICATI (CS)</b>						
<b>Catasto TERRENI</b> -Comune di <b>CERVICTI - (CS)</b>				Contrada - <b>Marinello</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>		Terreno di natura Agricola censito come <b>Uliveto</b>						
<b>Dati Identificativi</b>			<b>Dati Classamento</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Reddito Domenicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>		
<b>5</b>	<b>239</b>	<b>Uliveto</b>	<b>2</b>	<b>1.070 mq</b>	<b>€ 3.04</b>	<b>€ 2.76</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>Superficie Commerciale del TERRENO</b> $S_{comm} = 21,40$ mq						
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>		XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1						
<b>QUOTA PIGNORATA</b>		LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;						
<b>CERTIFICAZIONI</b>		➤ L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"						
<b>STATO ATTUALE</b>		La particella 239 di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.						
<b>Catasto FABBRICATI</b> -Comune di <b>CERVICTI - (CS)</b> Contrada <b>Marinello</b>								
<b>DESCRIZIONE</b>				<b>Appartamento per Civile Abitazione</b>				
<b>Dati Identificativi</b>			<b>Dati Classamento</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Superficie Totale</b>	<b>Superficie Totale escluse aree scoperte</b>	<b>Rendita</b>
<b>5</b>	<b>240</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>6 vani</b>	<b>163 mq</b>	<b>136 mq</b>	<b>€ 266,49</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>Superficie Comm. del FABBRICATO</b> $S_{commFABB} = 155,63$ mq						
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>		XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Cervicati (CS) il xxxxxxxxvmmmm -c.f. XXXXXXXXVVVVVVVVVVVVVVVV -per il Diritto di Piena Proprietà per la Quota pari ad 1/1						
<b>QUOTA PIGNORATA</b>		LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;						
<b>CERTIFICAZIONI</b>		L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998						
<b>STATO ATTUALE</b>		Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice, dal coniuge, e dal suo nucleo familiare						
<b>VALORE DI STIMA</b>		<b>V<sub>STIMA</sub> -LOTTO UNICO = € 78.278,25</b>						
<b>VALORE DELLA DETRAZIONE</b>		<b>V<sub>DETRAZIONE</sub> = € 11.741,74</b>						
<b>VALORE NETTO DI STIMA</b>		<b>V<sub>NETTO STIMA</sub> -LOTTO UNICO - = € 66.537,00</b>						

**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

Pagina 73 di 74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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 "

ASTE  
GIUDIZIARIE®RISPOSTA AL QUESITO N° 15ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

CONCLUSIONI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®RISPOSTA ALLE CONCLUSIONIASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Luzzi li, 02 - Gennaio - 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Pagina 74 di 74



**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 Sddddd**



**ALLEGATI**



Luzzi li, 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 \_16761585s;
22. Docfa Aggiornamento atti catastali;
23. Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbriato Urbano;
24. Istanza di Rettifica\_Tipo Mappale\_SSSSSSSSSSSSSSS;
25. Visura Catastale Definitiva\_SSSSSSSSSSSSS;
26. Planimetria Catastale definitiva\_SSSSSSSSSSSSS;
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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
R.G. n. 8 / 2024 Esec. Imm.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Tribunale Ordinario di Cosenza  
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



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.

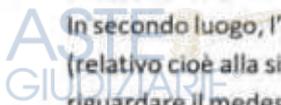
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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).



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 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, 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



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 simile 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;

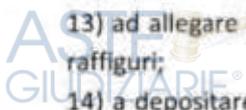
10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

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 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– 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



**PROCEDE**

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

**Luogo e Data**

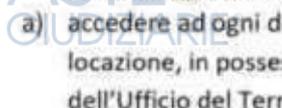
 L'esperto stimatore Arch./geom./ing.  
ASTE  
GIUDIZIARIE® **PRECISA**

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.);

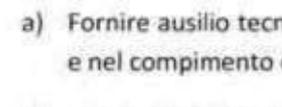
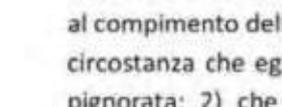
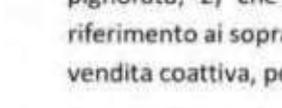
Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico **autorizza** l'esperto stimatore a:

-  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)  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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 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, 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;



## Allegato n° 1

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

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;

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



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 eseguita 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





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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



## 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.

Del

Si dà 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](mailto: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

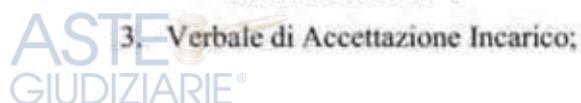
IndiceBusta.xml

Comunicazione.xml

25259645s.pdf.zip



ALLEGATO N° 3



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Cosenza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

ESPERTO STIMATORE

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ACCETTAZIONE INCARICO – GIURAMENTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

preso atto:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DICHIARA

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;
- di accettare l'incarico affidato;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DICHIARA

di essere consapevole che:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

- 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

ASTE  
GIUDIZIARIE 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,**

ASTE  
GIUDIZIARIE 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 li, 02-Maggio-2024**

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

**ING GIOACCHINO GIOIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ALLEGATO N° 4



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)









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 [redacted]mpendio pignorato sito  
nel Comune di Cervicati**

Andrea AMATRUDA <andreaavvamatruda@hotmail.it>  
A: "Ing. Gioacchino GIOIA" <gioia.gioacchino1964@gmail.com>

9 maggio 2024 alle ore 15:22

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.



**AVV. ANDREA AMATRUDA**  
Via E. Fagiani n. 3 - 87100 Cosenza (Cs)  
Cell: 347/7666873 - Fax: 0984/821869  
e-mail: [andreaavvamatruda@hotmail.it](mailto:andreaavvamatruda@hotmail.it)  
pec: [avvandreaaamatruda@pec.giuffre.it](mailto:avvandreaaamatruda@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  
[redacted]mpendio pignorato sito nel Comune di Cervicati

[Testo tra virgolette nascosto]

richiesta rinvio sopralluogo [redacted]  
74K



procedura esecutiva immobiliare n.8/20

Allegato n° 4



Oggetto: procedura esecutiva immobiliare n.8/2024 r.g

Mittente: [REDACTED]

Data: 09/05/2024, 15:11

A: avvandreaamatruda@pec.giuffre.it

Gemt.mo collega,

con la presente in nome e per conto della [REDACTED] 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

[REDACTED]



Re: POSTA CERT [redacted] sopralluogo per procedura esecutiva immobiliare n.8/20

Da avvandreaamatruda@pec.giuffre.it <avvandreaamatruda@pec.giuffre.it>

[redacted]

Cc giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <giacchino.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 esecutiva immobiliare

n.8

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

(EST)

azione data sopralluogo per procedura esecutiva 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



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)









risale al 1998 circa - Interpretata la  
 debitrice sulla possibilità di evidenziare  
 qualche circostanza che ritenesse necessaria,  
 sia relativamente alle operazioni pendenti  
 e sia in merito a quanto rilevato,  
 la stessa esprime 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. Bonvita non  
 presente e me  
 costituito nella  
 causa.  
 Francesco Finia

dsfvvvvvvvcxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
 xx  
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
 vvv  
 vvv  
 vvv  
 vvv





**ASTE GIUDIZIARIE** ALLEGATO N° 6  
6. Pec Richiesta Ufficio Anagrafe-Comune di Cervicati

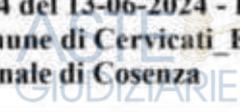


**STUDIO TECNICO**  
Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioia.gioacchino1964@gmail.com](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





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 [redacted] Tribunale di Cosenza



Da **Demografici PEC** <anagrafe.cervicati@asmepec.it>  
A **giocchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <giocchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>  
Data giovedì 13 giugno 2024 - 13:00

Si comunica che la documentazione da lei inviata con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta Ufficio Anagrafe Comune di Cervicati Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU SPV [redacted] Tribunale di Cosenza' è stata protocollata con N° 5404 del 13-06-

[redacted]

[redacted]



Comune di Cervicati - Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU  
Tribunale di Cosenza

Da Ing Gioacchino Gioia -PEC <giocchino.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

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.

**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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



Richiesta Ufficio Anagrafe Comune di Cervicati Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU  
Tribunale 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

Il messaggio n. 13/06/2024 - 12:47:06 (RGEI 8-2024) è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21023.20240613124717.214442.333.2.52@pec.aruba.it

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s





[Redacted]

ne di Cervicati Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU  
nale di Cosenza



**Da** posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**A** giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <giacchino.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



- datcert.xml
- smime.p7s



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Cervicati -CS-  
Piazza Luigi Guzzolini, n° 21  
87010 - Cervicati -(CS)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pec\_\_anagrafe.cervicati@asmepec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®**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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[Redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE®**CHIEDE**ASTE  
GIUDIZIARIE®

A codesto ufficio Anagrafe e di Stato Civile,

**-il certificato di residenza storico;****-l'Estratto di matrimonio CON LE ANNOTAZIONI A MARGINE;**

della signora:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[Redacted]

al fine di poter redigere la propria relazione peritale, così come disposto dal Giudice Esecutore, nel decreto di Nomina allegato alla presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

**STUDIO TECNICO**

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioia.gioacchino1964@gmail.com](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

Pag. 1 a 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

			u	Cens.			Domenicale	Agrario
			b					
1	5	239	-	-	Uliveto	2	1.070 mq	€ 3.04
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, così 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

Pag. 2 a 2



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





# COMUNE DI CERVICATI

Allegato n° 7

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](mailto:anagrafe@comune.cervicati.cs.it)

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Ufficio Stato Civile

**ASTE GIUDIZIARIE**

## ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

certifica che

il  
al  
ne

si sono uniti in matrimonio

**ANNOTAZIONI**  
Nessuna

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 40 D.P.R. n. 396/2000

CERVICATI ( CS ), 17-06-2024

Ora 14:11



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE  
Dot.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, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





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](mailto:anagrafe@comune.cervicati.cs.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

## CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d' ufficio,

certifica che



ha avuto i seguenti movimenti:

Indirizzi nel Comune:

CONTRADA MARINELLO Nr. 6  
CONTRADA MARINELLO Nr. snc  
CONTRADA MARINELLO Nr. 8

**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



Per il Sindaco  
Ufficiale delegato

*Maria Concetta Falco*  
Marta 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)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**ASTE GIUDIZIARIE** 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Comune di Cervicati\_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU SPV  
Cervicati - (CS)

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](mailto: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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com)  
Pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

Richiesta Ufficio Tecnico-Comune di Cervicati.pdf

Richiesta Ufficio Tecnico-Comune di Cervicati\_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU SPV

Comune di Cosenza

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>

A **giocchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <giocchino.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

è stato consegnato nella casella di destinazione:

Identificativo messaggio: opec21023.20240613094653.223117.231.2.51@pec.aruba.it

- dati-cert.xml
- postacert.eml
- smime.p7s



Comune di Cervicati\_Esec. Imm. RGEI 8-2024 GROGU SPV  
Tribunale di Cosenza



Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A **giocchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <giocchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>  
Data giovedì 13 giugno 2024 - 09:46

Ricevuta di accettazione



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

- datcert.xml
- smime.p7s



Al Sig. Sindaco  
del Comune di Cervicati -CS-  
Piazza Luigi Guzzolini, 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, così 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	S u b	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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

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, così 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;

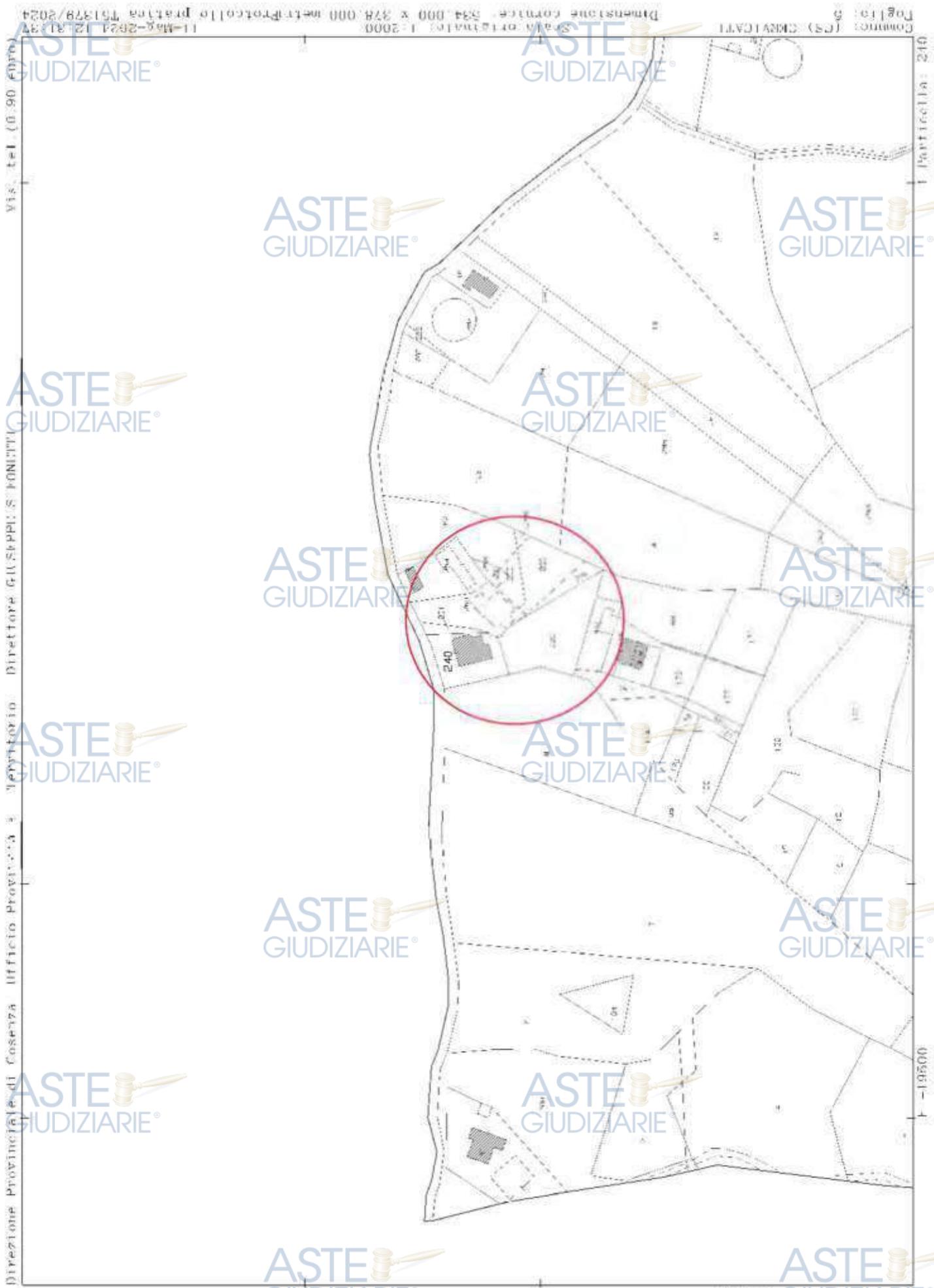
Luzzi, li 13-06-2024

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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

Pag. 2 a 2



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



ALLEGATO N° 10



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI CERVICATI  
000436 - 5 MAR. 98  
CA:

ASTE GIUDIZIARIE

Al Sindaco del  
Comune di Cervicati

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  
num. 1000  
Data



IL FUNZIONARIO INCARICATO  
(Giovanni MICIELI)  
*Giovanni Miceli*

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# COMUNE DI CERVICATI

(Prov. di Cosenza)

BOLLO

- UFFICIO TECNICO -

Tel. 0984 512202

Fax 511123

C. F. 80007080783

P.IVA 01597120789

Prot. 436

Cervicati, 11-07-2024

PRATICA EDILIZIA N°... ANNO 1998

## CONCESSIONE 2/98

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Preavvertito che i nuovi intestatari hanno titolo per riedere 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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. 1150 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, è 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.

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  $\hat{S}$  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<sup>a</sup> 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.

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 sono fruibili le disposizioni 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)

*Enrico Coppolillo*

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Cervicati dichiara di avere oggi notificato la presente Concessione al Sig. *Antonio Damico* consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di *Prof. M. P.*

Cervicati, li *03*

IL MESSO NOTIFICATORE

*Antonio Damico*



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Allegato n° 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
via Barrio 87100 CosenzaASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**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.**



dovento 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con Osservanza  
Ing. Gioacchino GIOIA  
(firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



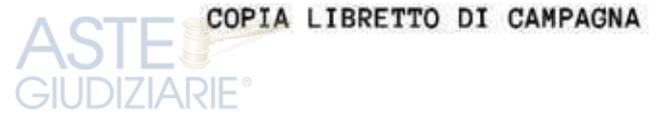


ALLEGATO N° 12  
12. Libretto PREGEO\_Tipo Mappale\_fog 5 part. 239-240;



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





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|1239|151|58|11|ciglio 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 acciaiioso sulla strada comunale|  
 2|100|39.9050|58.02|chiodo acciaiioso 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|





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 al  
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 fu|  
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|0|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|000000000|SN| | |282| | | |





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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Allegato n°13

ASTE  
GIUDIZIARIE®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 GIOIAnato/a LUZZI il 04-05-1964e residente in LUZZICodice Fiscale G I O G C H 6 4 E 0 4 E 7 7 3 U Tel. 338-8931339em@il gioia.gioacchino1964@gmail.com PEC gioacchino.gioia.c9355@ingpec.euin 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 -&gt;

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**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Ricevuta  
Cervicati - Ufficio Sue

**CALABRIA SUE**  
SISTEMA REGIONALE  
ASTE GIUDIZIARIE®

**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 GIUDICE 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

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
pagina 1

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\_2028.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\_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\_Urb..pdf.p7m

Codice di controllo #9fb5b6117476b6003d18389febfd960ea563eb888a3c0e6b055b549898e9bfd7

Descrizione file Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria

**ASTE**  
**Ricevuta**  
**GIUDIZIARIE**  
**Cervicati - Ufficio Sue**

**CALABRIASUE**  
 \* \* \* SISTEMA REGIONALE  
**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

Allegato n° 13

**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._Giacchino_GIOIA.p df.p7m	
Codice di controllo	#535b01d0a6df58565bb4d175959f326051e6c45f8cd3d1e98c5a6b341bea7d63	
Descrizione file	Decreto di Nomina _CTU_Ing. Giacchino GIOIA	

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**  
 pagina 3



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE  
GIUDIZIARIE®**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;



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.



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.





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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





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 m<sup>2</sup>**



**> 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

### > Dati di classamento

#### ▣ dall'impianto al 12/07/1995

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 m<sup>2</sup>

Partita: 1149

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

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 m<sup>2</sup>

Partita: 1149

FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal  
12/07/1995 (n. 3037.1/1995)

#### ▣ dal 30/01/2001

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 m<sup>2</sup>

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

Comune: CERVICATI (C554) (CS)

Foglio 5 Particella 202

Foglio 5 Particella 139

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



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)

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)

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

Immobile predecessore - 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

5) a dall'atto

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



## 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 m<sup>2</sup>

#### > Dati identificativi

 dall'impianto al 12/07/1995

Immobile predecessore

Comune di CERVICATI (C554) (CS)

Foglio 5 Particella 139

 dal 12/07/1995 al 30/01/2001

Immobile predecessore

Comune di CERVICATI (C554) (CS)

Foglio 5 Particella 201

 dal 30/01/2001

Immobile attuale

Comune di CERVICATI (C554) (CS)

Foglio 5 Particella 240

Impianto meccanografico del 16/04/1985

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

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

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 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>**

Partita: **1149**

▣ 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 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

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

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)



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



Data: 11/05/2024  
Ora: 12:36:15  
Numero Pratica: T51932/2024  
Pag: 3 - Fine



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.



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





ALLEGATO N° 17

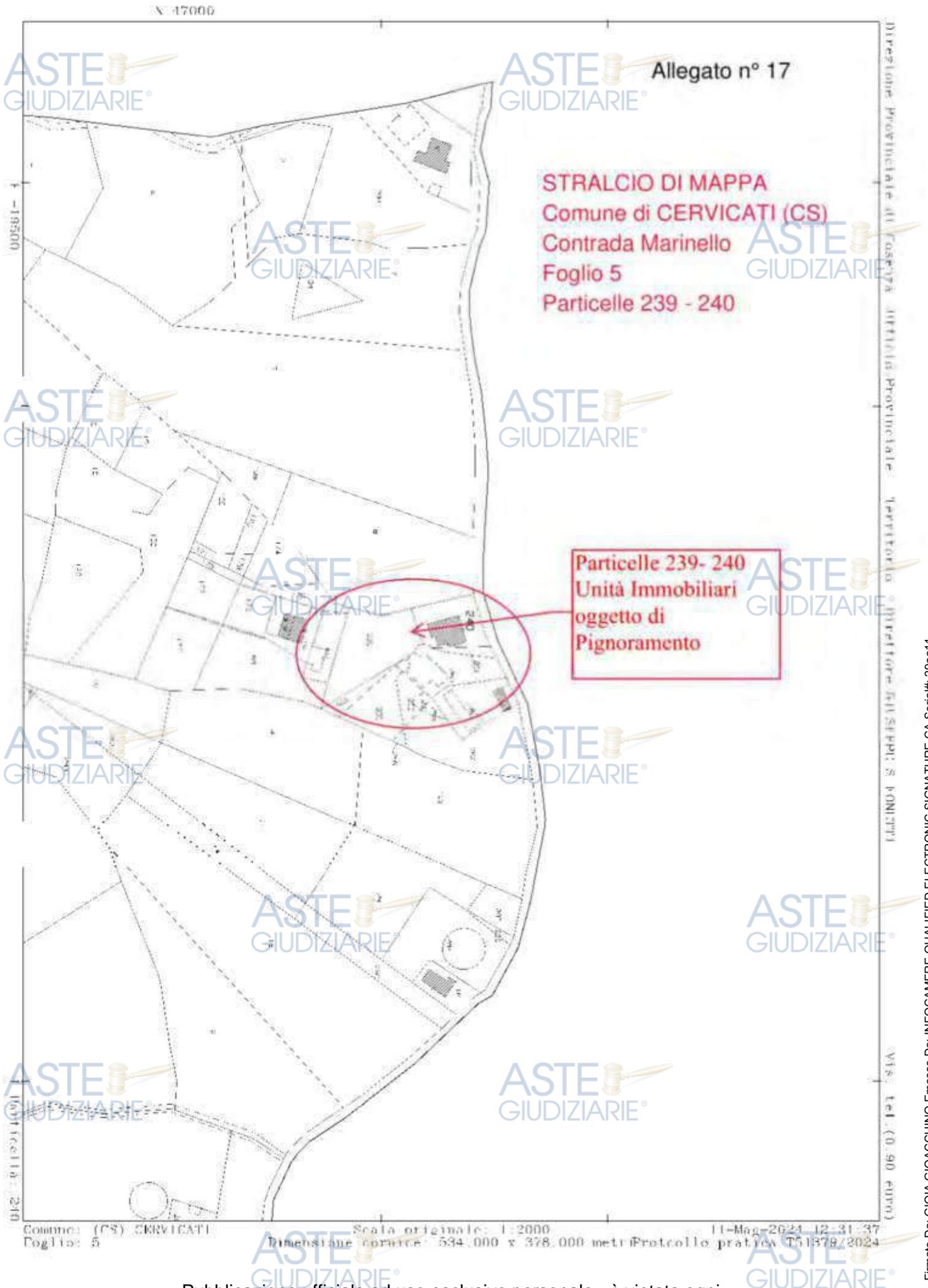
17. Stralcio Mappa Catastale\_Cervicati\_Foglio 5\_Part 239-240;



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)







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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE GIUDIZIARIE®

DEPOSITO [REDACTED] ONE A PROCEDERE -CTU n° 08-  
2024\_GROC [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

INVIA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, IN ALLEGATO  
ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A PROCEDERE  
FIRMATO DIGITALMENTE DAL SOTTOSCRITTO.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Atto.enc

ASTE GIUDIZIARIE®



Allegato n° 18

ASTE GIUDIZIARIE®

DEPOSITO [redacted] E A PROCEDERE -CTU n° 08-  
2024\_GRO [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Da **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>  
A **giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>  
Data lunedì 9 settembre 2024 - 11:50

**Ricevuta di avvenuta consegna**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il giorno 09/09/2024 alle ore 11:50:55 (+0200) il messaggio "DEPOSITO ISTANZA DI

[redacted]

destinazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

ASTE GIUDIZIARIE®

Identificativo messaggio: opec210312.20240909115054.78330.841.2.51@pec.aruba.it

**Delivery receipt**

The [redacted] "DEPOSITO ISTANZA DI INTERPUNZIONE A PROCEDERE -CTU n° 08-  
2024 [redacted] gino.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

ASTE GIUDIZIARIE®  
postacert.eml  
datacert.xml  
smime.p7s

ASTE GIUDIZIARIE®





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  
ZZAZIONE A PROCEDERE -CTU n° 08-2024\_GROGU  
ente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"

tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it ("posta-certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: 0pec210312.20240909115054.78330.841.2.51@pec.aruba.it



- datcert.xml
- smime.p7s





**Da** tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it  
<tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>

**A** giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <giacchino.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/>





A PROCEDERE -

**Da** tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it  
<tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>

**A** giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <giacchino.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/>



EsitoAto.xml





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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





**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 li, 09 - Settembre - 2024**



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

**ING. GIOACCHINO GIOIA**



**STUDIO TECNICO**

**Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS-  
e-mail: [gioia.gioacchino1964@gmail.com](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com)**

**Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339  
pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)**



Pagina 1 di 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ISTANZA AL GIUDICE  
PER AUTORIZZAZIONE A PROCEDEREASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. Giudice

Dott. . Giuseppe SICILIA

Tribunale Ordinario Cosenza

Esecuzioni Immobiliari

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®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

DebitoASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## 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 gioia.gioacchino.c9355f@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 2 di 4

1	5	239	Uliveto	2	1.070 mq	€ 3.04	€ 2.76
2	5	240	Ente Urbano	-	600 mq	-	-

INTES  
AZIONI

## FATTO

In seguito alle operazioni peritali, del sottoscritto, congiuntamente al custode nominato l'avv. **Andrea Amatruda** il giorno convenuto **ore 18.30** ci siamo recati sui luoghi di causa, dove ad attendere c'è **[REDACTED]** (debitrice).

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 del sottoscritto (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.

Così 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**

### STUDIO TECNICO

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

Pagina 3 di 4

*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;*

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 li, 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Allegato n° 20

ASTE GIUDIZIARIE  
R.G. n. 8 / 2024 Esec. Imm.

ASTE GIUDIZIARIE

  
ASTE GIUDIZIARIE  
Tribunale Ordinario di Cosenza  
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE

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.e.*

**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

ASTE GIUDIZIARIE



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





 TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA  
PRIMA SEZIONE CIVILE


 ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 dell'assistita, per il riscontro di meglio controllo, 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


 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 Il Giudice  
dott. Giuseppe Sicilia


 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 la Cancelliera  
dott. Francesca Gallucci



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fillegato n° 21 bis

Verbale di Sopralluogo.

Secondo Accesso - 23/09/2024

Oggi Lunedì 23 settembre 2024 alle  
ore 11.00, così come convenuto il

sottoscritto Ing. Turchino Gioia in  
qualità di CTU dell'Esec. Immobiliare

NRGEI 08/2024 promossa dal creditore  
brocedente 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  
Marimello del Comune di Cervicalico

per svolgere le operazioni necessarie per  
poter procedere alla procedura di  
sequestro del fabbricato al RCEU

così come disposto dal G.e. all'udienza  
del 18. Settembre 2024 alle ore 12.40.

Alle operazioni peritali erano presenti la  
signora [redacted] ed il

conico [redacted] ho potuto  
essera presente, così come era stato stabilito  
il custode avv. Andrea Matruda per  
sopraggiunte problematiche di carattere

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

familiari, che ne hanno impedito la  
presenza - Il sottoscritto, dopo aver  
preso visione dei luoghi ha  
proceduto alle misurazioni del bene  
pignone per gli opportuni rilievi  
planimetrici, ha esepuito una  
comprensiva documentazione fotografica.

Alla fine delle  
ha interpellato  
sulla possibilità

circostanza che ritenesse necessaria,  
relativamente alle operazioni predette,  
la stessa esserisce che non ha  
nulla da aggiungere. Il sottoscritto  
alle ore 15.40 <sup>chiude le operazioni</sup> redige il presente  
verbale che viene firmato dai  
presenti:

[Redacted signature area]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**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.	planimetriche	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.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan. Edificio	
I	C		5	240	I				U	A3	1	6	163	266,49	SI	SI	
strada comunale marinello SNC										T							

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
<p>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 exec. immob. rgei 8/2024, viene intestato agli aventi diritto secondo i titoli fornitomi (vedi allegato) contrariamente a quanto rip. nel t.m. 9994 del 30.01.2001 firma il presente atto il sottosc. ing. gioia giacchino glogch64e04e773u</p>

<p>- 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:</p> <p style="text-align: center;"><b>GIOIA GIOACCHINO</b></p> <p>quale soggetto obbligato, residente in LUZZI (CS) - C.DA CAVONI n. 00131 c.a.p. 87040</p> <p>- 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.</p> <p>Il Tecnico: <b>Ing. GIOIA GIOACCHINO</b></p> <p><b>ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI COSENZA n. 2553</b></p> <p>Codice Fiscale: <b>GIOGCH64E04E773U</b></p>
--



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: Verifica eseguita in data _____	Data: Eseguita la registrazione: _____	Protocollo: Notifica eseguita in data _____
Fincaricato	Fincaricato	Fincaricato



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte I

<b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b> C.T. Sez. _____ foglio <u>5</u> ple. <u>240</u> C.E.U. Sez. _____ foglio <u>5</u> ple. <u>240</u>	<b>D   Destinazione degli Spazi ad Uso Comune</b> <b>1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO</b> Guardiola <input type="checkbox"/> Alloggio custode <input type="checkbox"/> Sala riunioni (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Atrio (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Porticato - Piloty (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Lavatoio (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/> <b>2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO</b> Terrazza (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Cortile e camminamenti (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Verde (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Parcheggio auto (posti n. _____) <input type="checkbox"/> Tennis (campi n. _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m <sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/>																																																						
<b>B   Riferimenti Temporal del Fabbricato</b> Anno: _____ Di costruzione <u>2001</u> Di ristrutturazione totale _____	<b>E   Posizione del Fabbricato</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE</th> <th colspan="4">FACCIATA</th> </tr> <tr> <th>(*) n. 1</th> <th>n. 2</th> <th>n. 3</th> <th>n. 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su strada larga oltre 10 metri</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su strada larga fino 10 metri</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su piazza, largo o simile</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde pubblico</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Facciata in aderenza</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Dell' accesso principale</p>	TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE	FACCIATA				(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE	FACCIATA																																																						
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4																																																			
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																			
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
<b>C   Elementi Descrittivi del Fabbricato</b> <b>1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI</b> <input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Contiguo <input type="checkbox"/> A schiera Fa parte di un complesso immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____ <b>2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO</b> <input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. <u>1</u> <input type="checkbox"/> Negozi n. _____ <input type="checkbox"/> Laboratori n. _____ <input type="checkbox"/> Magazzini n. _____ <input type="checkbox"/> Uffici n. _____ <input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____ <input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____ <input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____ <input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____ <b>3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO</b> <input checked="" type="checkbox"/> Unico Esterno <input type="checkbox"/> Plurimo Esterno <input type="checkbox"/> Dal cortile Interno <b>4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO</b> Piani fuori terra n. <u>1</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____ Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____ <b>5. DENSITA' FONDIARIA</b> Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____ Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____ <b>6. CORPI ACCESSORI</b> n. 1 n. 2 n. 3 n. 4 Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ <b>7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO</b> <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI																																																							

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte I

<b>F   Caratteristiche Costruttive del Fabbricato</b> <b>1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI</b> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Prefabbricate <input type="checkbox"/> Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <b>2. COPERTURA</b> A terrazza praticabile <input type="checkbox"/> A terrazza non praticabile <input type="checkbox"/> A tetto <input checked="" type="checkbox"/> <b>3. TAMPONATURE</b> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/> Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/> Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/>	<b>I   Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato</b> <b>1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA</b> facc. princ. / altre Tinteggiatura <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Resino-plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Piastrelle di klinker, cotto o simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Pannelli in metallo, materiali plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Solo intonaco <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <b>2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO</b> portone / altri accessi Legno <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Metallo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Altro _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <b>3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO</b> Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____
<b>G   Dotazioni di Impianti nel Fabbricato</b> <b>IMPIANTO</b> Idrico <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Telefonico <input type="checkbox"/> Fognario <input type="checkbox"/> Riscaldamento centralizzato <input type="checkbox"/> Acqua Calda centralizzata <input type="checkbox"/> Condizionamento centralizzato <input type="checkbox"/> Citofonico <input type="checkbox"/> Video - Citofono <input type="checkbox"/> Antenna TV centralizzata <input type="checkbox"/> Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/> Montacarichi <input type="checkbox"/> Altro _____ <input type="checkbox"/> Fonti energetiche alternative _____	<b>L   Finiture delle Parti interne del Fabbricato</b> <b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE</b> atrio scale Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Moquette e altri tessuti <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Materiali plastici e simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <b>2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE</b> Idropittura <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Resino - plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Smalto <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Laminati plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Marmo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>H   Recinzioni</b> <b>INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI</b> Muratura <input type="checkbox"/> Metalli lavorati <input type="checkbox"/> Maglie metalliche <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati <input type="checkbox"/> Altro _____ <input type="checkbox"/>	<b>M   Vincoli Artistici e Storici</b> L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Specificare il tipo di vincolo _____
<b>IL TECNICO</b> data _____ <b>IL DICHIARANTE</b> data _____ Firma e timbro _____ firma _____	Riservato all' Ufficio Partita n. _____ Prot. n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte II

A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare				C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno		
	5	240	1		
<b>B   Riferimenti Temporal</b>				C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'	
Anno:				(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
Di costruzione <b>2001</b>				1. LOCALI PRINCIPALI:	
Di ristrutturazione totale _____				Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____	
<b>C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</b>				2. LOCALI ACCESSORI DIRETTE:	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'				Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____	
<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati				3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
<input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura				Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____	
1. VANI PRINCIPALI				4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Camere, cucina, stanze, ecc. n. <b>4</b> sup. utile m <sup>2</sup> <b>87</b>				Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m <sup>2</sup> _____	
2. ACCESSORI DIRETTI				5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Bagni, W.C. n. <b>1</b> sup. utile m <sup>2</sup> <b>6</b>				Superficie lorda _____ m <sup>2</sup>	
Corridoi, ripostigli, ecc. n. <b>3</b> sup. utile m <sup>2</sup> <b>19</b>				Parcheggio auto per posti _____ numero _____	
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m <sup>2</sup> <b>136</b>				6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
3. ACCESSORI INDIRETTI				Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m <sup>2</sup> _____				7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE				Altezza media dei locali principali cm _____	
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m <sup>2</sup> <b>26</b>				Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m <sup>2</sup> _____	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE				<b>D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare</b>	
Giardino, cortile sup. lorda m <sup>2</sup> <b>434</b>				IMPIANTO AUTONOMO	
Piscina, tennis, _____ sup. m <sup>2</sup> _____				Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	
Parcheggio auto per posti _____ numero _____				Acqua calda <input checked="" type="checkbox"/>	
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA				Condizionamento <input type="checkbox"/>	
Altezza media U.I.U. cm. <b>280</b>				Citofonico <input type="checkbox"/>	
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m <sup>2</sup> _____				Video - citofonico <input type="checkbox"/>	
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI				Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/>	
Piani fuori terra n. _____ m <sup>3</sup> _____				Ascensore - (impianti n. _____) <input type="checkbox"/>	
Piani entro terra n. _____ m <sup>3</sup> _____				Ascensore di servizio <input type="checkbox"/>	
				Montacarichi <input type="checkbox"/>	
				Altro _____ <input type="checkbox"/>	

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte II

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura	F   Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p><b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Camere o stanze</th> <th>Cucina o bagno</th> <th>Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetici</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altra _____</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Porte d'ingresso</th> <th>Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altra _____</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altra _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altra _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>1. DESTINAZIONE D'USO</b></p> <p><b>ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO</b></p> <hr/> <p><b>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</b></p> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altra _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altra _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p><b>IL TECNICO</b></p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p><b>IL DICHIARANTE</b></p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																															
<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>																																																

## 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
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/4 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

**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: Gioia Gioacchino
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 5	Prov. Cosenza
Particella: 240	N. 2553
Subalterno: 1	

Planimetria  
 Scheda n. 1      Scala 1:200





ALLEGATO N° 23

23. Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbriato 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



AGE-AGEDP-CS.REGISTRO UFFICIALE.0207799.14-10-2024.U

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio

### Ricevuta di Ayyenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati  
Pratica numero: CS0208271  
Codice di Riscontro: 000AL70X6  
Operatore: PGLLSN  
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)

Comune di CERVICATI (Codice: T3BQ)  
Unita' a destinazione ordinaria n.: 1  
Unita' a dest. speciale e particolare n.: -  
Causale: COSTITUZIONE

Ditta n.: 1 di 1  
Intestati n.: 3  
Unita' in costituzione n.: 1

### INTESTAZIONE - TITOLO



### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento (proposti)

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Co.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		5	240	1	STRADA COMUNALE MARINELLO, SNC, P. T	U	A/3	6	163		266,49	

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n.: 23994/2024

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 14/10/2024

Pratica numero: CS0208271/2024

L. Incantato

Allegato n° 23

Servizi telematici catastali e di pubblicità immobiliare

Riscossioni

# 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 Riscossione	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/a.l.a cat. ordinaria	Normale	886T	50,00

TOTALE: 50,00

50,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO   
TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere  
DDMRSR



ALLEG.  
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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**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: Croni Spv S.p.A.*

**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec: [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

ASTE GIUDIZIARIE®

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 sig.
- Carta di Identità del sig.

Luzzi 05.Ottobre.2024

Con Osservanza

Ing Gioacchino GIOIA

(firmato digitalmente)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO

Ing. Gioacchino GIOIA C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339

e-mail: [gioia.gioacchino1964@gmail.com](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com)

pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Allegato n° 24





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 ommesso 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

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

ASTE GIUDIZIARIE® INVITA

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

(Parte relativa al Perito Stimatore)

ASTE GIUDIZIARIE®

### 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).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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 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, 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



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 simile 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;

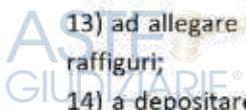
10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

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

Allegato n° 24

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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.  
ASTE  
GIUDIZIARIE® **PRECISA**

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

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:

- 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";
- richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

(parte relativa al Custode)

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI**

- Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nel compimento dei controlli;
- notificare il presente provvedimento al domicilio del 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;
- 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);
- 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;

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

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;



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;



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, 29.04.2024

Il G.E.

Dott. Giuseppe Sicilia

Allegato n° 24



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
N. R.G.E.I. 8/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA  
PRIMA SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DELLA CAUSA n. R.G.E.I. 8/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 invece

Gatto, alla luce dei rilievi e della richiesta da parte del CTU, pur  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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Giudice

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Giudice  
dott. Giuseppe Sicilia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

la Cancelliera  
dott. Francesca Gallucci

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
pagina 1 di 1



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 concessione (COMPRESA DI ALLEGATI) intestata [redacted], relativo al fabbricato ubicato sulla particella di terra [redacted] e alla particella 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 proprietà.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-Profilo.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

*[Handwritten Signature]*  
IN CORSO DI REGISTRAZIONE  
PERCHE' NEI TERMINI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Allegato n° 24

ASTE GIUDIZIARIE®

MI. S. V. ...  
PALO V. ...  
SAN MARCO ANGIORINIO (Cosenza)  
CATASTRO ...  
CATASTRO ...

Comune di ...  
CATASTRO ...

area	L. 3000
circoscrizione	L. 4000
perimetro	L. 500
superficie	L. 14000
area Arch.	L. 14000
area "regolam."	L. 4000
area "Voluntà"	L. 4000
TOTALE L.	246500

IL NOTAIO  
*[Handwritten Signature]*

Ca pres  
all'origi  
SAN MA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Allegato n° 24

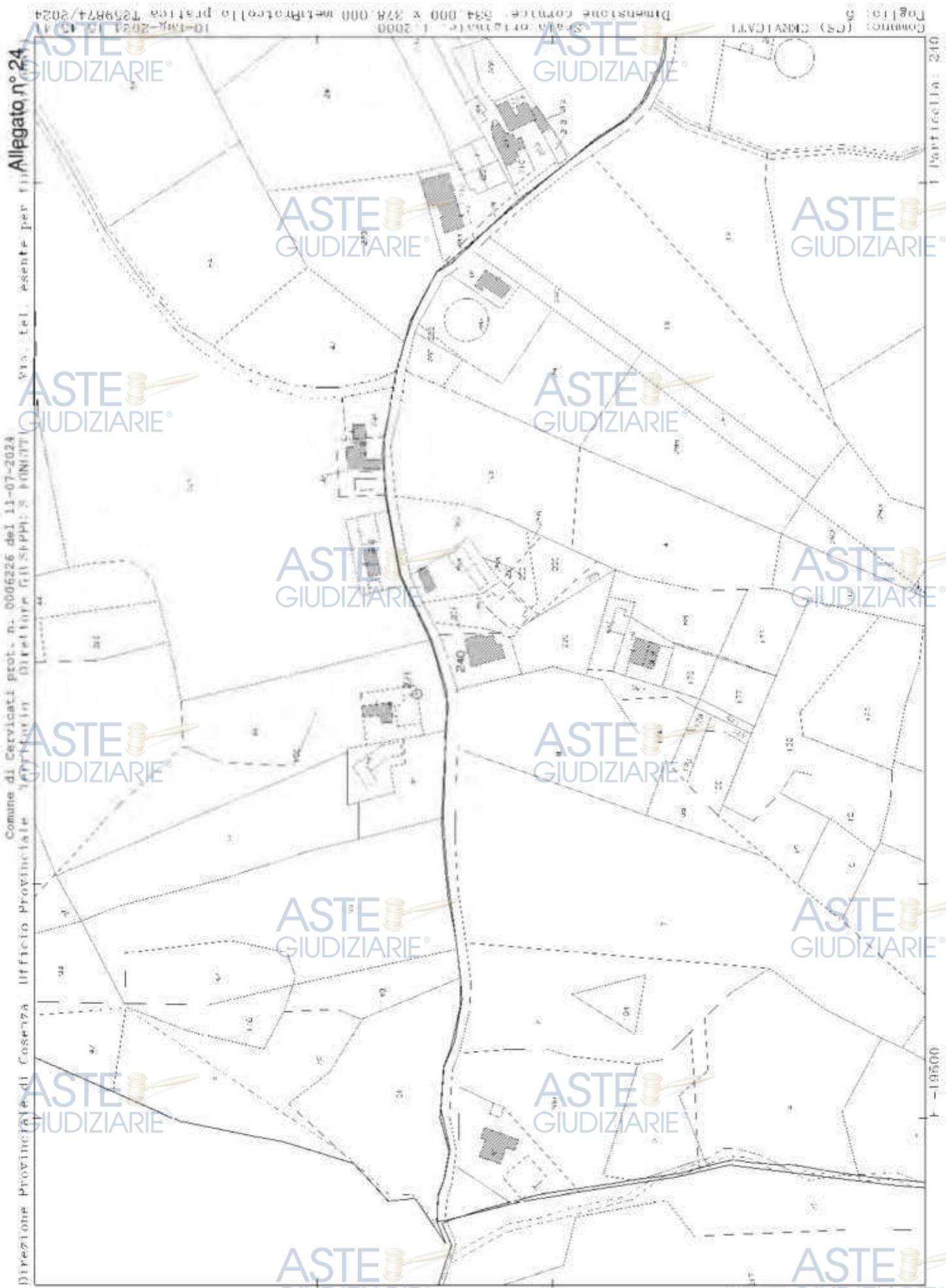


Comune di Trevico (PR) - 0521/88228 fax 0521/88228

0521/88228 fax 0521/88228

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





Allegato n° 24

Comune di Cervicati prof. n. 0006226 del 11-07-2024

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale

ASTE GIUDIZIARIE®



IL FUNZIONARIO INCARICATO  
(Giovanni MICIELI)

*Giovanni Miceli*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



# COMUNE DI CERVICATI

(Prov. di Cosenza)



- UFFICIO TECNICO -

Tel. 0984 512202

Fax 511123

C. F. 80007080783

P.IVA 01597120789

Prot. 436

Cervicati, 11/07/2024

PRATICA EDILIZIA N°... ANNO 1998

## CONCESSIONE 2/98

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



- Volume..... m. 2,80
- Arretramento dal ciglio stradale..... mc. 421,26
- Arretramento dai confini interni di proprietà..... 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;

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. 2 della legge n. 1150 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, è 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.

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  $\hat{S}$  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 tutta la opera per la quale 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<sup>a</sup> 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.

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 sono previste 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)

*Enrico Coppolillo*

Il sottoscritto Messo nella  
presente Concessione di  
annessi disegni, a mano  
Cervicati, li .....



avere oggi notificato la  
segnandone copia, con gli

IL MESSO NOTIFICATORE

*[Signature]*

.....  
Fascicolo n. ....

Allegato n° 24



ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Allegato n° 24



Allegato n° 5



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Allegato n° 24



Allegato n° 6



ASTE  
GIUDIZIARIE®





ALLEGATO N°

25, Visura Catastale Definitiva




---

**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





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<sup>ni</sup>, Classe 1, Consistenza 6 vani

**Indirizzo:** STRADA COMUNALE MARINELLO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 163 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>bu</sup>: 136 m<sup>2</sup>

**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)  
Foglio 5 Particella 240 Subalterno 1

**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



COSTITUZIONE del 11/10/2024 Pratica n. CS0208271 in atti dal 14/10/2024 COSTITUZIONE (n. 208271.1/2024)



> **Indirizzo**

STRADA COMUNALE MARINELLO n. SNC Piano

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)





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<sup>n</sup>, 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 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 136 m<sup>2</sup>



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





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





ALLEGATA  
26. Planimetria Catastale di



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Data: 04/11/2024 - n. T2837 - Richiedente: GIOGCH64E04E773U

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Cosenza</b>	Dichiarazione protocollo n. CS0208271 del 11/10/2024	
	Comune di Cervicati Strada Comunale Marinello	civ. SNC
Identificativi Catastali: Serie: 5 Foglio: 5 Particella: 240 Subalterno: 1		Compilata da: Giola Gioacchino Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Cosenza N. 2553

Planimetria
Scheda n. 1      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

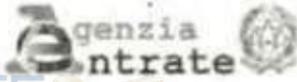


ALLEGATO N° 27



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





Direzione Provinciale di COSENZA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 15/05/2024 Ora 09:06:01  
Pag. 1 - Fine

### 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 GIOACCHINO

### 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
- Sezione urbana - Foglio 5 - Particella 239 - Subalterno -  
Immobile attuale

### Elenco sintetico delle formalità

- 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
- 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



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Direzione Provinciale di COSENZA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CS 46123 del 2024

Ispezione n. CS 46124/5 del 2024

Richiedente GIOIA GIAOCCHINO

Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51

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.

Immobile n. 1

Comune C554 - CERVICATI (CS)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 239

Natura T - TERRENO

Subalterno -  
Consistenza 10 are 70 centiare

Immobile n. 2

Comune C554 - CERVICATI (CS)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 240

Natura EU - ENTE URBANO

Subalterno -  
Consistenza -



Direzione Provinciale di COSENZA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE Ispezione ipotecaria

Data 15/05/2024 Ora 09:08:15

Pag. 2 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CS 46123 del 2024

Ispezione n. CS 46124/5 del 2024

Richiedente GIOIA GIACCHINO

Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51

Tassa versata € 4,00

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



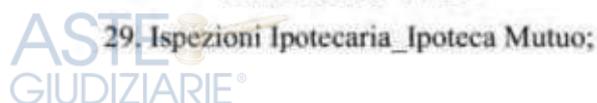
## Sezione D - Ulteriori informazioni

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 SODDISFOSI INTENDONO COMPRESI NEL PIGNORAMENTO ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE.



ALLEGATO N° 29



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**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

Tassa versata € 4,00

Richiedente GIOIA GIACCHINO

**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  
 Notaio CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO  
 Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Numero di repertorio 55487  
 Codice fiscale CRS SDT 48A23 H981 L

**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 -

Direzione Provinciale di COSENZA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Allegato n° 29

ASTE Ispezione ipotecaria

ASTE GIUDIZIARIE Data 15/05/2024 Ora 09:08:08

Pag. 2 - segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CS 46123 del 2024

Ispezione n. CS 46124/4 del 2024

Richiedente GIOIA GIAOCCHINO

Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51

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





**Ispezione ipotecaria**  
Data 15/05/2024 Ora 09:08:08

Direzione Provinciale di COSENZA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 3 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CS 46123 del 2024  
Ispezione n. CS 46124/4 del 2024

Richiedente GIOIA GIAOCCHINO

Inizio ispezione 15/05/2024 09:05:51  
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)*





ALLEGATO N° 30



30. Planimetria Rilevata\_fg 5 Part 240 Sub 1;



STUDIO TECNICO

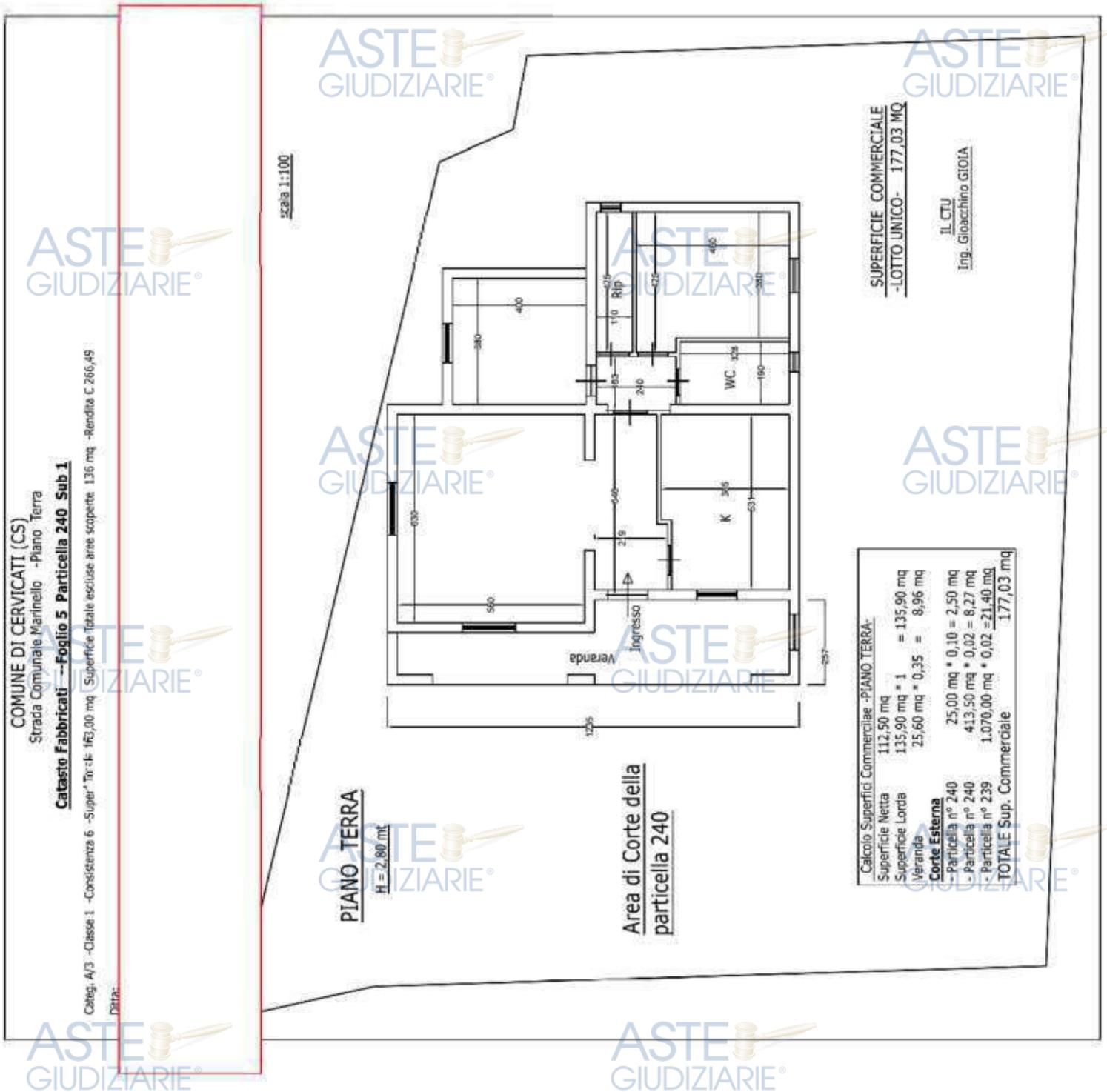
Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi -CS- Tel-Fax 0984-543731 Cell. 338-8931339  
e-mail [gioia.gioacchino1964@gmail.com](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegato n° 30

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO N° 31



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Comune di Cervicati (CS) Strada Comunale Marinello

Catasto Urbano Foglio 5 Particella 240 sub 1 ----- Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239

Documentazione Fotografica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Comune di Cervicati (CS) Strada Comunale Marinello

Catasto Urbano Foglio 5 Particella 240 sub 1 ----- Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239

Documentazione Fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Comune di Cervicati (CS) Strada Comunale Marinello

Catasto Urbano Foglio 5 Particella 240 sub 1 ----- Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239  
Documentazione Fotografica

ASTE GIUDIZIARIE®

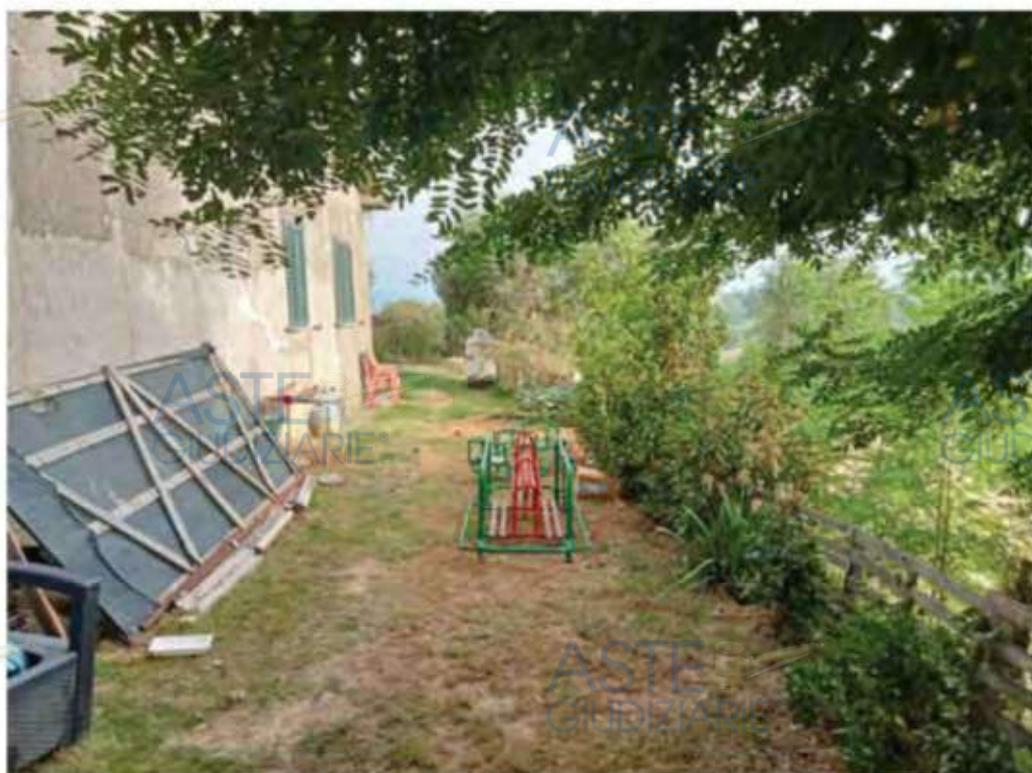
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

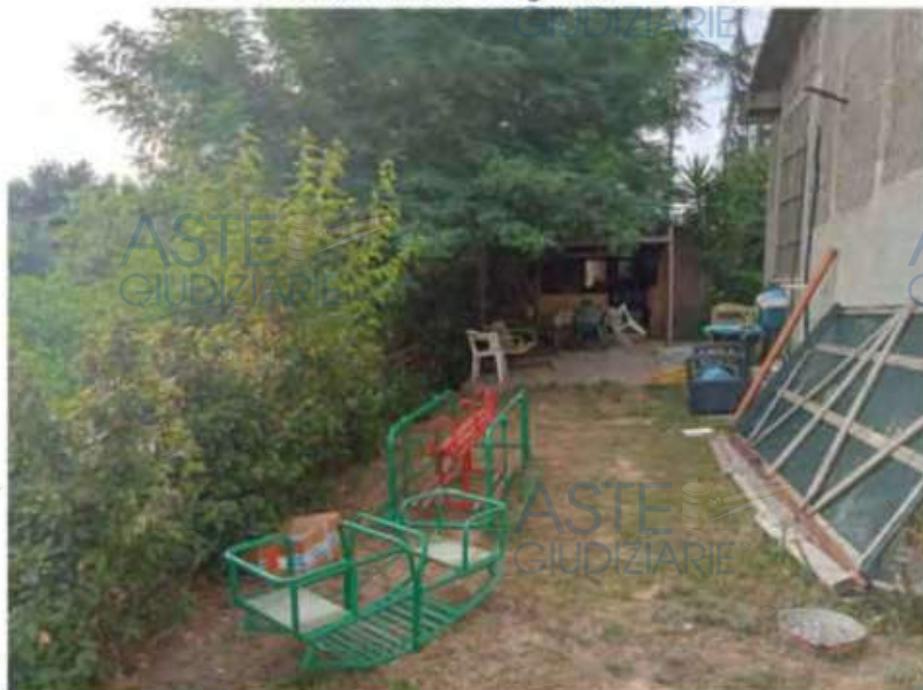
ASTE GIUDIZIARIE®



Comune di Cervicati (CS) Strada Comunale Marinello

Catasto Urbano Foglio 5 Particella 240 sub 1 ----- Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239

Documentazione Fotografica



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

Comune di Cervicati (CS) Strada Comunale Marinello

Catasto Urbano Foglio 5 Particella 240 sub 1 ----- Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239

Documentazione Fotografica



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

Comune di Cervicati (CS) Strada Comunale Marinello

Catasto Urbana Foglio 5 Particella 240 sub 1 ----- Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239

Documentazione Fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



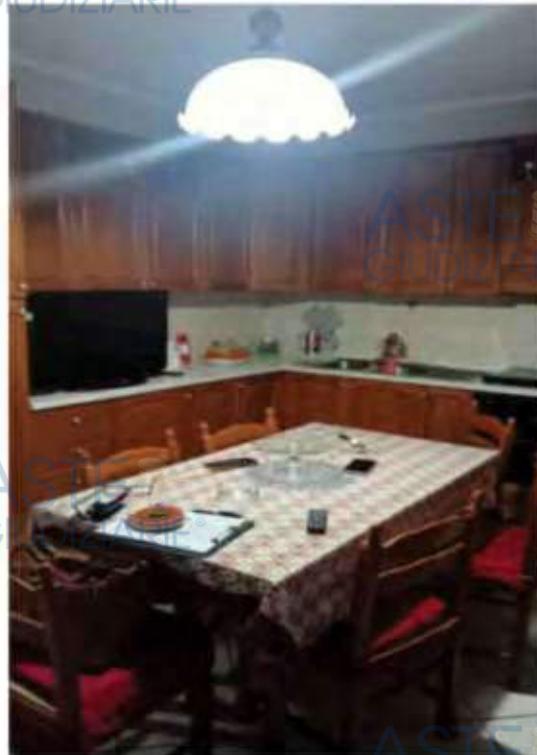
ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

Comune di Cervicati (CS) Strada Comunale Marinello

Catasto Urbano Foglio 5 Particella 240 sub 1 ----- Catasto Terreni Foglio 5 Particella 239

Documentazione Fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®





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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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:



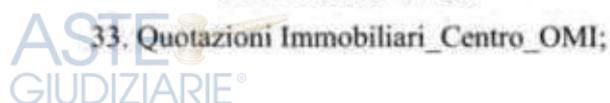
Tipologia	Stato conservativo	Abitazioni di tipo economico	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Normale		245	330	L			

Stampa

Legenda



ALLEGATO N° 33



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



Allegato n° 33

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CERVICATI

Fascia/zona: Centrale%CENTRO%20E%20A%20A%20L%20MITROFE

Codice zona: B1

Microzona: I

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

Legenda

Stampa



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE GIUDIZIARIE

Allegato n° 34

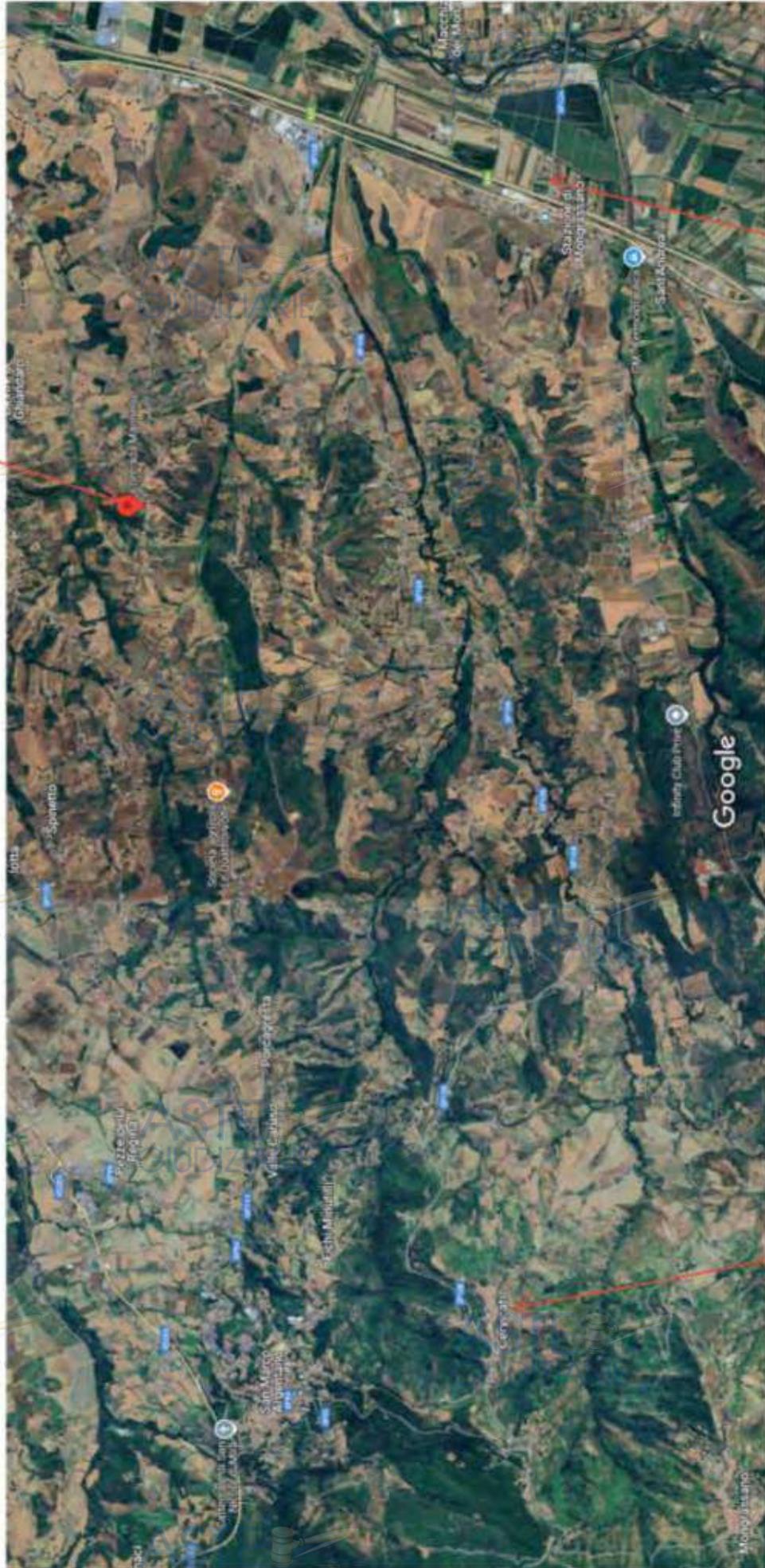
Ubicazione beni pignorati

Localizzazione Geografica  
Vista Panoramica Ubicazione del sito

Contrada Marinello  
COMUNE di CERVIGNATI

ASTE GIUDIZIARIE

Google Maps



Autostrada  
A2 del  
Mediterraneo

Immagini ©2024 Airbus, Immagini ©2024 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Dati cartografici ar2024 500 m

Centro  
Storico  
Comune di  
Cervignati

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

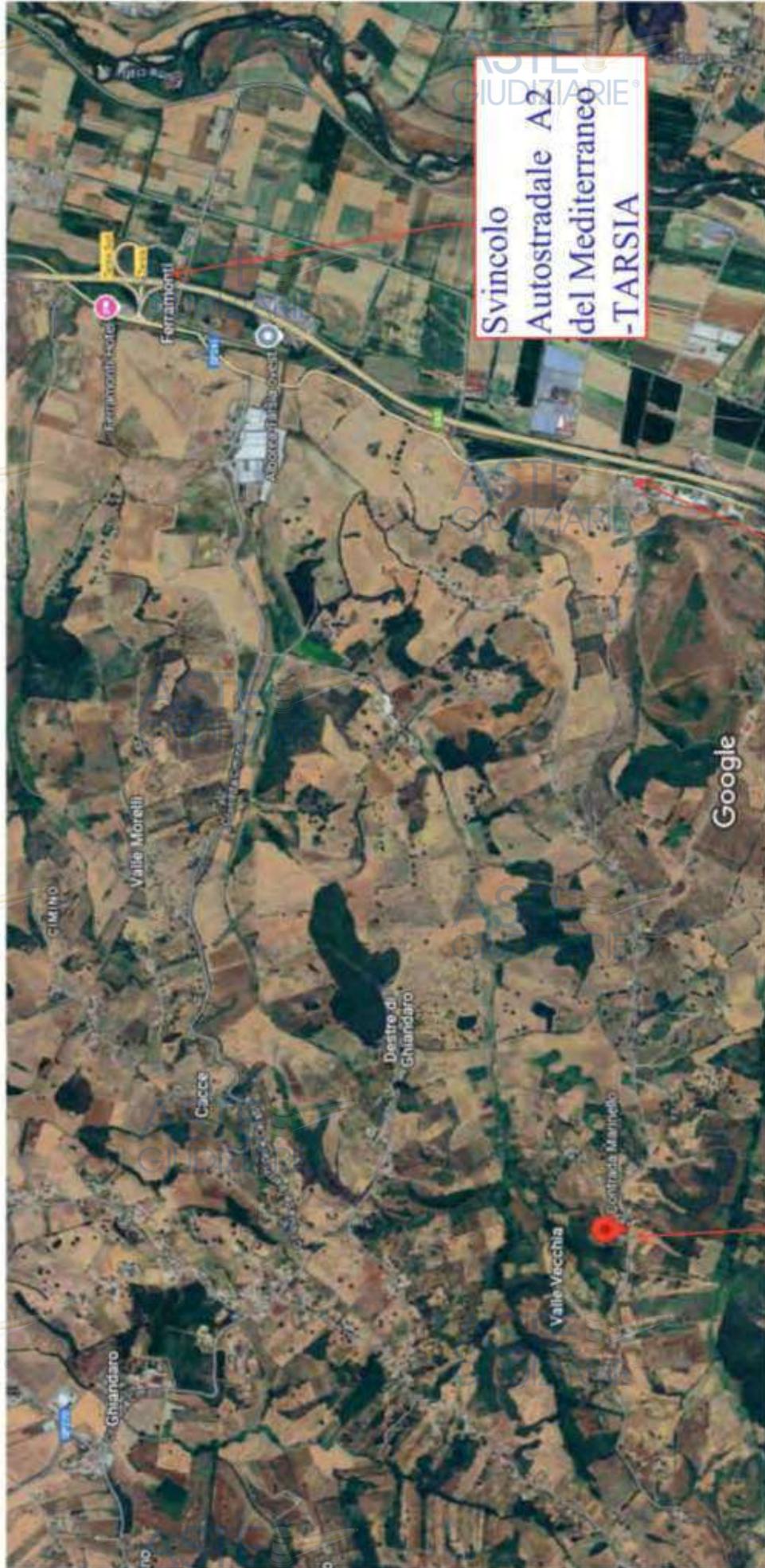
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n° 34

Localizzazione Geografica  
Vista Panoramica Ubicazione del sito

Contrada Marinello

COMUNE DI CERVICATI  
Contesto Urbano e Collegamenti Viari



Svincolo  
Autostradale A2  
del Mediterraneo  
-TARSIA

Strada Statale SS19  
delle Calabrie

Ubicazione  
beni pignorati

Immagini ©2024 Airbus/Immagini ©2024 Airbus/CNES / Airbus Landsat / Copernicus/Maxar Technologies/Dati cartografici 2024 500 m

Google

ASTE GIUDIZIARIE

Allegato n° 34

Localizzazione Geografica  
Vista Panoramica Ubicazione del sito

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Contrada Marinello

Comune di CERVIKATI (CS)  
Contesto Urbano

ASTE GIUDIZIARIE

Google Maps



Immagini ©2024 Airbus Immagini ©2024 Airbus Maxar Technologies Dati cartografici ©2024 50 m

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ubicazione  
beni pignorati

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Allegato n°34

Localizzazione Geografica  
Vista Panoramica Ubicazione del sito



Immagini ©2024 Airbus,Immagini ©2024 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2024 10 m

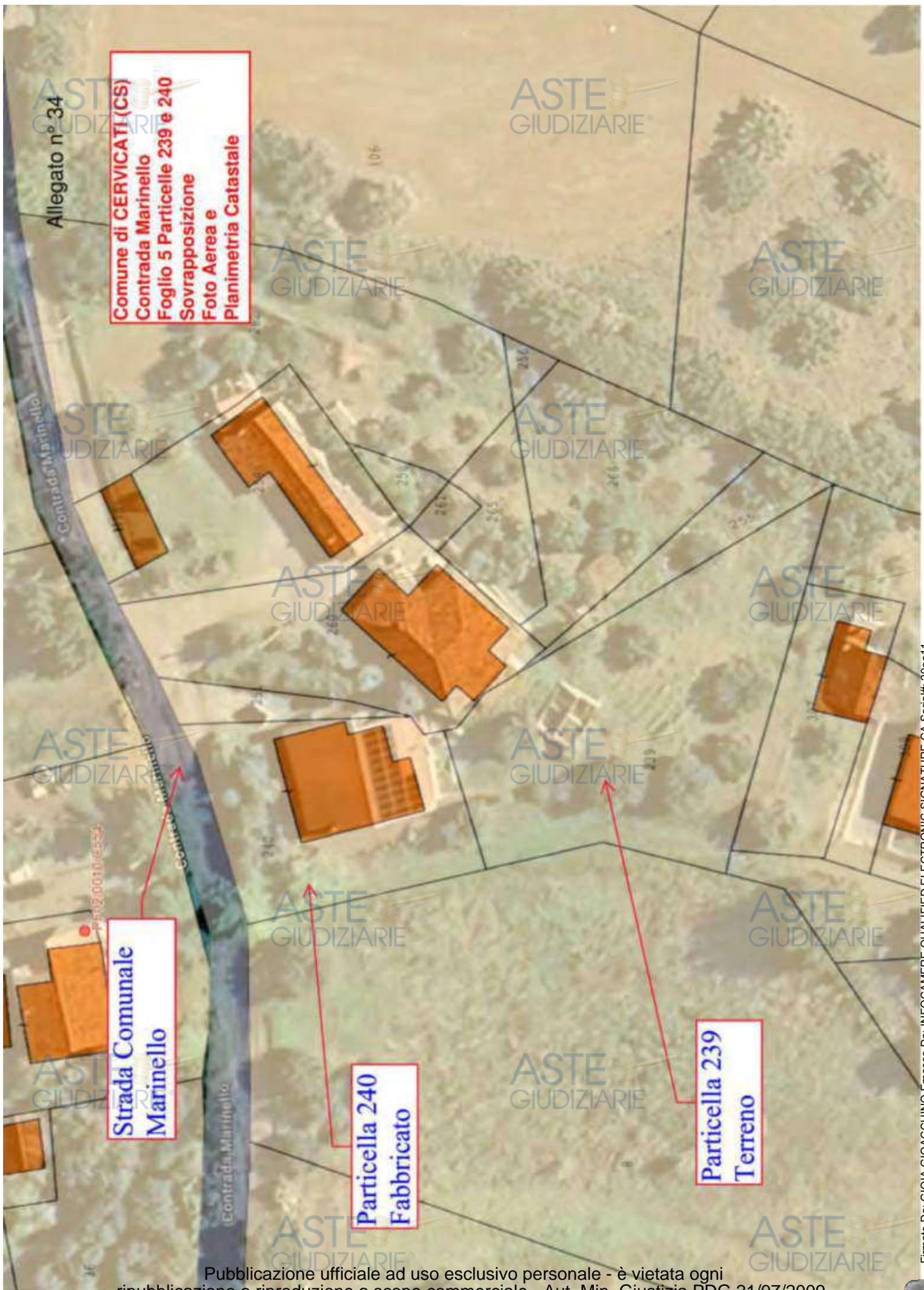
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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



Allegato n° 34

**Comune di CERVICATI (CS)**  
**Contrada Marinello**  
**Foglio 5 Particelle 239 e 240**  
**Sovrapposizione**  
**Foto Aerea e**  
**Planimetria Catastale**

**Strada Comunale**  
**Marinello**

**Particella 240**  
**Fabbricato**

**Particella 239**  
**Terreno**



---

**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



-LOTTO UNICO-								
<b>INDIRIZZO</b>		Contrada <b>MARINELLO</b> , – <b>CERVICATI (CS)</b>						
<b>Catasto TERRENI -Comune di CERVICTI - (CS)</b>				<b>Contrada - Marinello</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>		Terreno di natura Agricola censito come Uliveto						
<b>Dati Identificativi</b>			<b>Dati Classamento</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Reddito Domenicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>		
5	239	Uliveto	2	1.070 mq	€ 3.04	€ 2.76		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		Superficie Commerciale del TERRENO $S_{comm} = 21,40$ mq						
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>								
<b>QUOTA PIGNORATA</b>								
<b>CERTIFICAZIONI</b>		➤ L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"						
<b>STATO ATTUALE</b>		La particella 239 di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.						
Catasto FABBRICATI -Comune di CERVICTI - (CS) Contrada Marinello								
<b>DESCRIZIONE</b>				<b>Appartamento per Civile Abitazione</b>				
<b>Dati Identificativi</b>			<b>Dati Classamento</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Superficie Totale</b>	<b>Superficie Totale escluse aree scoperte</b>	<b>Rendita</b>
5	240	1	A/3	1	6 vani	163 mq	136 mq	€ 266,49
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		Superficie Comm. del FABBRICATO $S_{commFABB} = 155,63$ mq						
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>								
<b>QUOTA PIGNORATA</b>								
<b>CERTIFICAZIONI</b>		L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998						
<b>STATO ATTUALE</b>		Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice, dal coniuge, e dal suo nucleo familiare						
<b>VALORE DI STIMA</b>		$V_{STIMA} \text{ -LOTTO UNICO} = € 46.252,00$						
<b>VALORE DELLA DETRAZIONE</b>		$V_{DETRAZIONE} = € 6.937,80$						
<b>VALORE NETTO DI STIMA</b>		$V_{NETTO STIMA \text{ -LOTTO UNICO} -} = € 39.315,00$						

## 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.e9355f@ingpec.eu



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





**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: **XXXXXXXXXX**



Luzzi li, 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu)



Tribunale Ordinario Cosenza –Esecuzione Immobiliare

Procedura n° 8-2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**CAUSA N. R. G. E. 8-2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**NOTA DI CHIARIMENTO**  
**ALLE OSSERVAZIONI**  
**ALLA C.T.U.-**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. Giudice

C.T.U.

Dott. Giuseppe SICILIA

Ing. Gioacchino GIOIA

Tribunale Ordinario Cosenza

Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**

Con Decreto di fissazione Udienda (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: 

Così 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

avv.gianfrancogatto@pec.teamcare.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

al Custode delegato (in data **10-11-2024**)

A mezzo PEC

Avv. Andrea AMATRUDA

avvandreaamatruda@pec.giuffre.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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)*.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 superficario 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

al mari



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 3 di 6

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 SIGNORE [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] legittima 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 signora [REDACTED] nonché suocero del signor [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

#### 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 5 di 6

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 . [redacted] 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 li, 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.e9355f@ingpec.eu)



**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](mailto:lex@studioscagliarini.it)  
PEC: [avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it](mailto: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



**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  $\frac{1}{2}$  ciascuno per il diritto di superficie in  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

Scagliarini Avvocati

1

Bologna, via San Giorgio, 1



**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](mailto:lex@studioscagliarini.it)  
 PEC: [avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it](mailto: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 superficario 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.

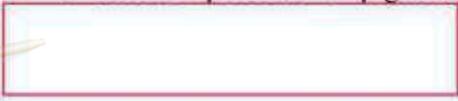
In particolare:

- 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;

**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](mailto:lex@studioscagliarini.it)  
 PEC: [avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it](mailto: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 tra [redacted] 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 sig. [redacted] in la quale si richiedeva che la Concessione Edilizia, di cui alla richiesta fatta in data 29-07-1993 prot. 001107, fosse intestata ai signori:

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:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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](mailto:lex@studioscagliarini.it)  
PEC: [avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it](mailto:avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it)

**Immobile selezionato**

Catasto: Fabbricati Comune: CERVICATI Codice: C554  
Foglio: 5 Particella: 240 Subalterno: 1

Intestazione catastare 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 procedura di una residua quota di comproprietà**

Bologna, li 26 novembre 2024

avv. Gianni Scagliarini

Scagliarini Avvocati

4

Bologna, via San Giorgio, 1



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



**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 sostituzione 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  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*



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





19/12/24, 18:30

Gmail - ISTANZA CORREZIONE NOMINATIVO U.I.U. -numero pratica CS0285223 del 19-12-2024 -Codice riscontro 1623

Allegato n° 39



Gioacchino Gioia <gioia.gioacchino1964@gmail.com>  
 ASTE GIUDIZIARIE®

**ISTANZA CORREZIONE NOMINATIVO U.I.U. -numero pratica CS0285223 del 19-12-2024 -Codice riscontro 1623**

Ing. Gioacchino GIOIA <gioia.gioacchino1964@gmail.com>  
 A: dp.cosenza.uptcosenza@agenziaentrate.it

19 dicembre 2024 alle ore 16:56

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RELATIVA ALLA  
 Tutta Catastale: \_  
 CATI

DI 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com)

Pec : [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto: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\_ModelloUnicolstanza\_05052021 [REDACTED].pdf  
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

19/12/24, 18:30

Gmail - ISTANZA CORREZIONE NOMINATIVO U.I.U. -numero pratica CS0285223 del 19-12-2024 -Codice riscontro 1623

📄 stampa\_ricevuta\_rifiuto\_2787528.pdf

7K

Allegato n° 39

📄 Ispezioni Ipotecaria\_Pignoramento\_Cervicati\_Foglio 5 Part. 2

3545K



## 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.  
L'indicazione di dati non veritieri può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.  
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:

- 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;
- 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;
- 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 Sogel 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](mailto: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:  
Agenzia delle Entrate, via Giorgione, n. 106 - 00147 Roma - Indirizzo di posta elettronica: [entrate.updp@agenziaentrate.it](mailto: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**).  
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](http://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.  
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.**



		Natura possesso	Quota
Attua		Proprietà per l'area	1/1
		Proprietà Superficiaria	1/2
	O	Proprietà Superficiaria	1/2
Corretto		Piena Proprietà	1/1

**MOTIVO**

1A REGISTRAZIONE DOMANDA DI VOLTURE PROT. n. .... / .....

RETTIFICA INTESTAZIONE

1C RETTIFICA CODICE FISCALE

RETTIFICA QUOTE DI POSSESSO

1E RIPRISTINO DITTA ALLO STADIO PRECEDENTE

1F ALTRO: .....

**Immobile di riferimento**

Catasto <sup>5</sup>	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)

<sup>5</sup> Indicare CF (Catasto dei Fabbricati) o CT (Catasto dei Terreni)

**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





**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 sostituzione 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*





**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





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	



ALLEGATO N° 41  
41. Allegato n° 41 - Nuova Visura Catastale AGGIORNATA - foglio 5 Part. 240 Sub I;



**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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)





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<sup>9)</sup>, Classe 1, Consistenza 6 vani  
Foglio 5 Particella 240 Subalterno 1

**Indirizzo:** STRADA COMUNALE MARINELLO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 163 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 136 m<sup>2</sup>

**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)



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

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<sup>o</sup>**, 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 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **136 m<sup>2</sup>**

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



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



Data: 30/12/2024  
Ora: 11:22:00  
Numero Pratica: T77320/2024  
Pag: 3 - Fine



309S)  
5/07/1968  
ris 1 ditta  
a dall'atto

all'atto 2)  
canti uno

ris 1 ditta  
a dall'atto  
canti uno

309S)  
5/07/1968  
ris 1 ditta  
a dall'atto

canti uno

atto 3)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

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

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

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





**ASTE GIUDIZIARIE** 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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®• Foglio Riassuntivo **LOTTO UNICO** (Allegato n°42);

<b>-LOTTO UNICO-</b>								
<b>INDIRIZZO</b>		Contrada <b>MARINELLO</b> , – <b>CERVICATI (CS)</b>						
Catasto <b>TERRENI</b> -Comune di <b>CERVICTI - (CS)</b>				Contrada - <b>Marinello</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>		Terreno di natura Agricola censito come <b>Uliveto</b>						
<b>Dati Identificativi</b>			<b>Dati Classamento</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Reddito Domenicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>		
<b>5</b>	<b>239</b>	<b>Uliveto</b>	<b>2</b>	<b>1.070 mq</b>	<b>€ 3.04</b>	<b>€ 2.76</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>Superficie Commerciale del TERRENO S<sub>comm</sub>= 21,40 mq</b>						
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>								
<b>QUOTA PIGNORATA</b>		<b>LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;</b>						
<b>CERTIFICAZIONI</b>		➤ <b>L'immobile è un Terreno con destinazione Urbanistica "AGRICOLA"</b>						
<b>STATO ATTUALE</b>		<b>La particella 239 di fatto è adibito a corte del fabbricato esistente sulla particella 240.</b>						
Catasto <b>FABBRICATI</b> -Comune di <b>CERVICTI - (CS)</b> Contrada <b>Marinello</b>								
<b>DESCRIZIONE</b>		<b>Appartamento per Civile Abitazione</b>						
<b>Dati Identificativi</b>			<b>Dati Classamento</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Superficie Totale</b>	<b>Superficie Totale escluse aree scoperte</b>	<b>Rendita</b>
<b>5</b>	<b>240</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>6 vani</b>	<b>163 mq</b>	<b>136 mq</b>	<b>€ 266,49</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>Superficie Comm. del FABBRICATO S<sub>commFABB</sub>= 155,63 mq</b>						
<b>NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA</b>								
<b>QUOTA PIGNORATA</b>		<b>LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;</b>						
<b>CERTIFICAZIONI</b>		<b>L'immobile E' DOTATO di Concessione Edilizia n° 2 del 09-03-1998</b>						
<b>STATO ATTUALE</b>		<b>Il Fabbricato allo stato attuale è occupato dalla debitrice, dal coniuge, e dal suo nucleo familiare</b>						
<b>VALORE DI STIMA</b>		<b>V<sub>STIMA</sub> -LOTTO UNICO = € 78.278,25</b>						
<b>VALORE DELLA DETRAZIONE</b>		<b>V<sub>DETRAZIONE</sub> = € 11.741,74</b>						
<b>VALORE NETTO DI STIMA</b>		<b>V<sub>NETTO STIMA</sub> -LOTTO UNICO - = € 66.537,00</b>						

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**STUDIO TECNICO**

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

Pagina 73 di 74



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](mailto:gioia.gioacchino1964@gmail.com) pec [gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu](mailto:gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu)

