

**ALLEGATO 01**

**COMUNICAZIONI DELLA C.T.U.**



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

ALLEGATO N. 01.01

**All' Avv. Gianluca DE LIMA SOUZA**

Via Riviera di Chiaia, 267  
80121 Napoli (NA)  
C.F./P.I. NGLRSL56T65A390J  
Tel. +39 081 8634089-  
P.E.C. gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it

**All' Avv. Paola LACROCE**

Viale Cassiodoro, 57  
88060 Davoli (CZ)  
C.F./P.I. LCRPLA77P62E328Z  
Tel. +39 0967 70849  
P.E.C. paola.lacroce@avvocaticatanzaro.legalmail.it

**OGGETTO: TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO  
Proc. Es. 21/2022 RGEs**

**CAUSA PROMOSSA DA:**

- **Creditore Procedente:** [REDACTED]
- **Debitore Esecutato:** [REDACTED]

**COMUNICAZIONE AL CREDITORE PROCEDENTE**

Il sottoscritto **DOTT. ARCH. EUGENIO D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. **2380**, titolare dello studio **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. **CZ**, Codice Fiscale **DDN GNE 69E06 M2080**, Partita IVA **02654910799**, telefono cellulare + **39 345 6580813**, PEC: **e\_daudino.arch@pec.it**, per la procedura giudiziaria in oggetto,

**PREMESSO**

- che in data **04/10/2022** si notificava al sottoscritto Ordinanza di Nomina C.T.U. per la procedura giudiziaria in oggetto (ALLEGATO 1);
- che, in data **08/10/2022**, lo scrivente ha accettato l'incarico prestando la formula di giuramento di rito e, al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, ha chiesto al G.E. il riconoscimento di un **acconto dell'importo pari a Euro 500,00** (ALLEGATO 2);
- che, in data **10/10/2022**, il Giudice dell'Esecuzione ha accordato tale acconto, ponendone provvisoriamente il pagamento a carico del creditore procedente (ALLEGATO 3);

Per tutto quanto sopra premesso, con la presente il sottoscritto C.T.U., al fine di vedere corrisposto quanto liquidato dal Giudice

**CHIEDE**

a codesto CREDITORE PROCEDENTE, identificato nella [REDACTED] di voler comunicare, all'indirizzo di P.E.C. indicato in epigrafe, gli estremi fiscali identificativi completi del soggetto a cui intestare la fattura.





**EUGENIO  
D'AUDINO**  
ARCHITETTO

**ALLEGATI**

1. ORDINANZA DI NOMINA DEL CTU;
2. ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI CTU;
3. RICONOSCIMENTO ACCONTO AL CTU.

Lamezia Terme li **12.10.2022**

Il C.T.U.  
**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**





**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**- Prima Sezione Civile -**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 R.G.E.I.**

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Paolo Pirruccio,  
visto l'atto di pignoramento notificato in data 26/01/2022, consegnato in data 11/02/2022 ed iscritto a ruolo in data 21/02/2022;  
vista l'istanza di vendita depositata in data 04/03/2022 ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 04/03/2022 come integrata, su invito di questo G.E. del 27/09/2022, in data 03/10/2022;  
visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.  
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173**bis** disp. att. c.p.c.;

rilevato che per effetto del pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato 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.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

**P.Q.M.**

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **08/06/2023, ore 9,00 e ss.**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'**Avv. Giuseppe SPADAFORA**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'**Arch. Eugenio D'AUDINO** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

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

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

7) l'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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

8) la verifica che 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;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

**DISPONE** che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento

del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

**DISPONE**, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173*bis* commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.

**AUTORIZZA** il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

**CONVOCA** l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione(con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

#### **AVVISA IL DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

#### **DISPONE**

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza**

fissata per la comparizione delle parti, depositando poi comprova nel fascicolo telematico.

### **AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore precedente.

Li 3 ottobre 2022

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Paolo PIRRUCCIO  
(firmato digitalmente)



## **TRIBUNALE DI CATANZARO**

### ***Esecuzioni Immobiliari***

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estragga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifici il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;

10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;

11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni - risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;

12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione**;

13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titolo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

#### LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori di legge;

pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.  
Dott. Paolo Pirruccio  
(firmato digitalmente)



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO**

Proc. Es. 21/2022 RGEs

**ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2380, titolare dello studio ARCH. EUGENIO D'AUDINO, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA 02654910799, telefono cellulare +39 345 6580813, PEC: e\_daudino.arch@pec.it, in relazione alla nomina a C.T.U. per la procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 RGEs, comunicata in data 04.10.2022

**DICHIARA**

che non sussistono cause di incompatibilità con le parti in causa

**COMUNICA**

di accettare l'incarico, ringraziando per la fiducia accordata

**GIURA**

di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

**CHIEDE**

al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, la **liquidazione di un acconto dell'importo pari a Euro 500,00**, pregando la S.V. a voler specificare la parte a cui andrà a carico.

Il presente documento, firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

Lamezia Terme li **08.10.2022**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**



Visto,

si riconosce l'acconto di euro 500,00, oltre accessori di legge, che si pone provvisoriamente a carico del creditore precedente. Il G.E. Dott. Paolo Pirruccio  
10/10/2022



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

### Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO

Proc. Es. 21/2022 RGEs

### ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2380, titolare dello studio ARCH. EUGENIO D'AUDINO, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED], Partita IVA 02654910799, telefono cellulare + 39 345 6580813, PEC: e\_daudino.arch@pec.it, in relazione alla nomina a C.T.U. per la procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 RGEs, comunicata in data 04.10.2022

#### DICHIARA

che non sussistono cause di incompatibilità con le parti in causa

#### COMUNICA

di accettare l'incarico, ringraziando per la fiducia accordata

#### GIURA

di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

#### CHIEDE

al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, la **liquidazione di un acconto dell'importo pari a Euro 500,00**, pregando la S.V. a voler specificare la parte a cui andrà a carico.

Il presente documento, firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

Lamezia Terme li **08.10.2022**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**





EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

ALLEGATO N. 01.02

Alla S. [REDACTED]

Tel. -  
P.E.C. saphira@legalmail.it

**e.p.c. All' Avv. Gianluca DE LIMA SOUZA**

Via Riviera di Chiaia, 267  
80121 Napoli (NA)  
C.F./P.I. NGLRSL56T65A390J  
Tel. +39 081 8634089-  
P.E.C. gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it

**e.p.c. All' Avv. Paola LACROCE**

Viale Cassiodoro, 57  
88060 Davoli (CZ)  
C.F./P.I. LCRPLA77P62E328Z  
Tel. +39 0967 70849  
P.E.C. paola.lacroce@avvocaticatanzaro.legalmail.it

**OGGETTO: TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO**  
**Proc. Es. 21/2022 RGEs**

**CAUSA PROMOSSA DA:**

- Creditore Procedente: [REDACTED]
- Debitore Esecutato: [REDACTED]

**Richiesta di pagamento acconto CTU**

Il sottoscritto **DOTT. ARCH. EUGENIO D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. **2380**, titolare dello studio **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. **CZ**, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA **02654910799**, telefono cellulare + **39 345 6580813**, PEC: **e\_daudino.arch@pec.it**, per la procedura giudiziaria in oggetto,

**PREMESSO**

- che in data **04/10/2022** è stato notificato al sottoscritto Ordinanza di Nomina C.T.U. per la procedura giudiziaria in oggetto (ALLEGATO 1);
- che, in data **08/10/2022**, lo scrivente ha accettato l'incarico prestando la formula di giuramento di rito e, al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, ha chiesto al G.E. il riconoscimento di un **acconto dell'importo pari a Euro 500,00**, oltre oneri previsti di legge (ALLEGATO 2);
- che, in data **10/10/2022**, il Giudice dell'Esecuzione ha accordato tale acconto, ponendone provvisoriamente il pagamento a carico del creditore procedente (ALLEGATO 3);

Pagina 1/2

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**  
Sede legale: **Via Scaramuzzino 156 B**  
**88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Codice Fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: **02654910799**  
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**  
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**  
P.E.C.: **e\_daudino.arch@pec.it**





**EUGENIO  
D'AUDINO**  
ARCHITETTO

Per tutto quanto sopra premesso, con la presente il sottoscritto C.T.U.

#### CHIEDE

a codesto creditore procedente, individuato nella [REDACTED], di voler effettuare a beneficio dello scrivente il pagamento dell'importo dovuto determinato in **€ 534,40** (diconsi: **euro cinquecento trentaquattro, centesimi quaranta**), così come dettagliato nella Fattura 8/2022 (ALLEGATO 4) - a mezzo di bonifico bancario entro il termine di **15 giorni lavorativi** a decorrere dalla ricezione della presente.

Si riportano qui di seguito le coordinate bancarie su cui effettuare il pagamento dell'importo previsto, ricordando di specificare nella causale:

**"Tribunale di Catanzaro – Proc. Es. 21/2022 RGEs – Acconto su Compenso e Spese del C.T.U":**

Titolare: **Eugenio D'AUDINO**  
Banca: **Monte dei Paschi di Siena**  
Filiale: **Sambiasse, n. 8452**  
Indirizzo: **P.zza F. Fiorentino, Lamezia Terme (CZ)**  
IBAN: **IT 09 S 01030 42841 000003561219**

#### ALLEGATI

1. ORDINANZA DI NOMINA DEL CTU;
2. ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI CTU;
3. RICONOSCIMENTO ACCONTO AL CTU.
4. FATTURA N. 08/2022 (COPIA DI CORTESIA).

Lamezia Terme li **13.10.2022**

Il C.T.U.  
**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**- Prima Sezione Civile -**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 R.G.E.I.**

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Paolo Pirruccio,

visto l'atto di pignoramento notificato in data 26/01/2022, consegnato in data 11/02/2022 ed iscritto a ruolo in data 21/02/2022;

vista l'istanza di vendita depositata in data 04/03/2022 ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 04/03/2022 come integrata, su invito di questo G.E. del 27/09/2022, in data 03/10/2022;

visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.

ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173**bis** disp. att. c.p.c.;

rilevato che per effetto del pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato 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.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

**P.Q.M.**

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **08/06/2023, ore 9,00 e ss.**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'**Avv. Giuseppe SPADAFORA**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'**Arch. Eugenio D'AUDINO** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

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

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

7) l'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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

8) la verifica che 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;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

**DISPONE** che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento

del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

**DISPONE**, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173*bis* commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.

**AUTORIZZA** il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

**CONVOCA** l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione(con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

#### **AVVISA IL DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

#### **DISPONE**

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari** almeno **trenta giorni** prima dell'udienza

fissata per la comparizione delle parti, depositando poi comprova nel fascicolo telematico.

### **AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore precedente.

Li 3 ottobre 2022

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Paolo PIRRUCCIO  
(firmato digitalmente)



## **TRIBUNALE DI CATANZARO**

### ***Esecuzioni Immobiliari***

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estragga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;

10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;

11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni - risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;

12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione**;

13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titolo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

#### LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di **€ 500,00** e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di **€ 500,00**, oltre accessori di legge;

pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.  
Dott. Paolo Pirruccio  
(firmato digitalmente)



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO**

Proc. Es. 21/2022 RGEs

**ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2380, titolare dello studio ARCH. EUGENIO D'AUDINO, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED], Partita IVA 02654910799, telefono cellulare + 39 345 6580813, PEC: e\_daudino.arch@pec.it, in relazione alla nomina a C.T.U. per la procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 RGEs, comunicata in data 04.10.2022

**DICHIARA**

che non sussistono cause di incompatibilità con le parti in causa

**COMUNICA**

di accettare l'incarico, ringraziando per la fiducia accordata

**GIURA**

di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

**CHIEDE**

al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, la **liquidazione di un acconto dell'importo pari a Euro 500,00**, pregando la S.V. a voler specificare la parte a cui andrà a carico.

Il presente documento, firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

Lamezia Terme li **08.10.2022**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**



Visto,

si riconosce l'acconto di euro 500,00, oltre accessori di legge, che si pone provvisoriamente a carico del creditore precedente. Il G.E. Dott. Paolo Pirruccio  
10/10/2022



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

### Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO

Proc. Es. 21/2022 RGEs

### ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2380, titolare dello studio ARCH. EUGENIO D'AUDINO, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED], Partita IVA 02654910799, telefono cellulare + 39 345 6580813, PEC: e\_daudino.arch@pec.it, in relazione alla nomina a C.T.U. per la procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 RGEs, comunicata in data 04.10.2022

#### DICHIARA

che non sussistono cause di incompatibilità con le parti in causa

#### COMUNICA

di accettare l'incarico, ringraziando per la fiducia accordata

#### GIURA

di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

#### CHIEDE

al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, la **liquidazione di un acconto dell'importo pari a Euro 500,00**, pregando la S.V. a voler specificare la parte a cui andrà a carico.

Il presente documento, firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

Lamezia Terme li **08.10.2022**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**





**EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO**

Arch. Eugenio D'Audino  
Via Scaramuzzino 156 B  
88046 - Lamezia Terme - CZ  
C.F. [REDACTED] - P.IVA: 02654910799  
Tel: 345.6580813 - Fax:  
Email: eugenio.daudino.architetto@gmail.com

DESTINATARIO / INTESTAZIONE DOCUMENTO		LUOGO DI DESTINAZIONE	
[REDACTED] Via San Prospero n. 4 20121 - Milano - MI		[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
C.F. [REDACTED]		Tel.:	
MODALITA' DI PAGAMENTO		DATA DOCUMENTO	N. DOCUMENTO
		12/10/2022	8/ELE
		PAGINA 1 / 1	

DESCRIZIONE	IVA	IMPORTO
Prestazioni professionali: Tribunale di Catanzaro - Procedura N.R.G.E 21-2022 - Pagamento a titolo di acconto su Compenso e Spese C.T.U.	22%	500.00
Contributo integrativo Cassa di Previdenza: Cassa nazionale previdenza e assistenza ingegneri e architetti liberi professionisti su euro 500.00 il 4%	22%	20.00

RIEPILOGO GENERALE	IMPONIBILE	IVA	TOTALE
sommano euro	520.00	114.40	634.40

TOTALE DOCUMENTO euro	<b>634.40</b>
Ritenuta d'acconto del 20% su euro 500.00	-100.00
NETTO A PAGARE euro	<b>534.40</b>
	S.E.&O.

IVA ad Esigibilità Immediata



**EUGENIO  
D'AUDINO**  
ARCHITETTO

**ALLEGATO N. 01.03**

**All' Avv. Giuseppe Spadafora**

Via XX Settembre 63  
88100 Catanzaro (CZ)  
Tel. +39 328 8325952  
P.E.C. giuseppe.spadafora@avvocaticatanzaro.legalmail.it

Alla [REDACTED]

[REDACTED]

**All' Avv. Gianluca DE LIMA SOUZA**

Via Riviera di Chiaia, 267  
80121 Napoli (NA)  
Tel. +39 081 8634089  
P.E.C. gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it

**All' Avv. Paola LACROCE**

Viale Cassiodoro, 57  
88060 Davoli (CZ)  
Tel. +39 0967 70849  
P.E.C. paola.lacroce@avvocaticatanzaro.legalmail.it

**OGGETTO: TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO  
Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO  
Proc. Es. 21/2022 RGEs**

**CAUSA PROMOSSA DA:**

- Creditore Procedente: [REDACTED]
- Debitore Esecutato: [REDACTED]

**Comunicazioni del CTU alle parti**

Il sottoscritto **DOTT. ARCH. EUGENIO D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. **2380**, titolare dello studio **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA **02654910799**, telefono cellulare + **39 345 6580813**, PEC: **e\_daudino.arch@pec.it**, per la procedura giudiziaria in oggetto,

**PREMESSO**

Pagina 1/4

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**  
Sede legale: **Via Scaramuzzino 156 B  
88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Codice Fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: **02654910799**  
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**  
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**  
P.E.C.: **e\_daudino.arch@pec.it**





EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

- che in data **04/10/2022**, è stata notificata al sottoscritto Ordinanza di Nomina, in qualità di esperto, per la valutazione del compendio pignorato per il provvedimento, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:
  - 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
  - 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
  - 3) **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
  - 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
  - 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
  - 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;
  - 7) l'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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;
  - 8) la verifica che 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;
  - 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
  - 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Pagina 2/4

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**  
Sede legale: **Via Scaramuzino 156 B  
88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Codice Fiscale: **[REDACTED]**  
Partita IVA: **02654910799**  
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**  
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**  
P.E.C.: **e\_daudino.arch@pec.it**





EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretrattato di € 200,00;
- che, nella stessa ordinanza il G.E. ha:
    - fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **08/06/2023, ore 9,00 e ss.;**
    - nominato quale **custode** giudiziario esterno l'**Avv. Giuseppe SPADAFORA;**
    - disposto che l'esperto stimatore, **all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi** breve **relazione scritta**, con allegata documentazione fotografica, **relativa ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia **abitazione principale** dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'**edilizia convenzionata o agevolata**, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e **autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;**
    - disposto, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.
    - autorizzato il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia;
    - avvisato il debitore che, alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;
    - avvisato gli eventuali comproprietari che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro

Pagina 3/4

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**  
Sede legale: **Via Scaramuzzino 156 B  
88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Codice Fiscale: **[REDACTED]**  
Partita IVA: **02654910799**  
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**  
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**  
P.E.C.: **e\_daudino.arch@pec.it**





**EUGENIO  
D'AUDINO**  
ARCHITETTO

quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita;

- che, in data **04/10/2022**, l'Avv. Giuseppe SPADAFORA ha accettato l'incarico di custode giudiziario;
- che, in data **08/10/2022**, lo scrivente ha accettato l'incarico di CTU prestando la formula di giuramento di rito;

Per tutto quanto sopra premesso, con la presente il sottoscritto C.T.U. alle parti comunica quanto segue:

1. Per le comunicazioni con il sottoscritto C.T.U., si invitano le parti a voler adottare l'uso del mezzo di posta elettronica certificata indicato in epigrafe. Qualora si rendesse eventualmente necessario inviare al C.T.U. comunicazioni e/o trasmettere atti ed elaborati, si invitano altresì le parti di rendere edotti tutte le parti partecipanti alle operazioni peritali a mezzo di apposita comunicazione per conoscenza;
2. L'inizio delle operazioni peritali è fissato per il giorno **24.10.2022** alle ore **10,30** presso i luoghi di causa indicati in **Via Belvedere, 17, nel Comune di Fossato Serralta (CZ)**;
3. Durante le operazioni peritali, **si avvisa il debitore esecutato che**, si procederà ad effettuare una generale ricognizione per verificare lo stato dei luoghi di causa. In quella sede si procederà ad eseguire le seguenti attività:
  - a) rilievi fotografici;
  - b) rilievi metrici;
  - c) controllo dello stato legittimo dell'immobile previa verifica della conformità:
    - catastale;
    - urbanistico-edilizia;
    - impiantistica;

confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione presente negli atti.

Al fine di poter procedere con le attività sopra indicate, si invita la Parte debitrice a voler rendere, nel giorno e nell'orario indicato al precedente punto 3 per l'inizio delle operazioni peritali, disponibile l'accesso a tutti i locali dell'immobile in oggetto, ivi inclusi terrazzi, balconi, corti, giardini, ripostigli, locali caldaia e altri spazi di pertinenza.

## ALLEGATI

1. ORDINANZA DI NOMINA DEL CTU;
2. ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI CTU;

Lamezia Terme li **17.10.2022**

Il C.T.U.  
**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**

Pagina **4/4**

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**  
Sede legale: **Via Scaramuzzino 156 B  
88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Codice Fiscale: **[REDACTED]**  
Partita IVA: **02654910799**  
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**  
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**  
P.E.C.: **e\_daudino.arch@pec.it**





**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**- Prima Sezione Civile -**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 R.G.E.I.**

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Paolo Pirruccio,

visto l'atto di pignoramento notificato in data 26/01/2022, consegnato in data 11/02/2022 ed iscritto a ruolo in data 21/02/2022;

vista l'istanza di vendita depositata in data 04/03/2022 ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 04/03/2022 come integrata, su invito di questo G.E. del 27/09/2022, in data 03/10/2022;

visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.

ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173**bis** disp. att. c.p.c.;

rilevato che per effetto del pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato 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.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

**P.Q.M.**

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **08/06/2023, ore 9,00 e ss.**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'**Avv. Giuseppe SPADAFORA**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'**Arch. Eugenio D'AUDINO** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

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

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

7) l'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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

8) la verifica che 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;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

**DISPONE** che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento

del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

**DISPONE**, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173**bis** commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.

**AUTORIZZA** il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

**CONVOCA** l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione(con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

#### **AVVISA IL DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

#### **DISPONE**

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari** almeno **trenta giorni** prima dell'udienza

fissata per la comparizione delle parti, depositando poi comprova nel fascicolo telematico.

### **AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore precedente.

Li 3 ottobre 2022

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Paolo PIRRUCCIO  
(firmato digitalmente)



## **TRIBUNALE DI CATANZARO**

### ***Esecuzioni Immobiliari***

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estragga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;

10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;

11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni - risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;

12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione**;

13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titolo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

#### LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di **€ 500,00** e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di **€ 500,00**, oltre accessori di legge;

pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.  
Dott. Paolo Pirruccio  
(firmato digitalmente)



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO**

Proc. Es. 21/2022 RGEs

**ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2380, titolare dello studio ARCH. EUGENIO D'AUDINO, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA 02654910799, telefono cellulare +39 345 6580813, PEC: e\_daudino.arch@pec.it, in relazione alla nomina a C.T.U. per la procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 RGEs, comunicata in data 04.10.2022

**DICHIARA**

che non sussistono cause di incompatibilità con le parti in causa

**COMUNICA**

di accettare l'incarico, ringraziando per la fiducia accordata

**GIURA**

di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

**CHIEDE**

al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, la **liquidazione di un acconto dell'importo pari a Euro 500,00**, pregando la S.V. a voler specificare la parte a cui andrà a carico.

Il presente documento, firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

Lamezia Terme li **08.10.2022**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**



**Posteitaliane**  
Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

**raccomandata 1**  
con prova di consegna

**RP**

Standard  
Codice : 052631525804  
Peso gr. : 40  
Causale: RP  
Fraz. : 18102  
Obbranz. : 12

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

Destinatario	
[Redacted]	
C.A.P.	Località
CZ Provincia	
Mittente	
ARCH. EUGENIO D'AUDINO <small>COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE</small>	
VIA SCARAMUZZINO 156 B <small>VIA, PIAZZA E CIVICO</small>	
88046 C.A.P.	LAMEZIA TERME Località
CZ Provincia	
Il sottoscritto dichiara di aver preso visione e di accettare l'offerta al pubblico relativa al servizio Raccomandata1, disponibile sul sito <a href="http://www.poste.it">www.poste.it</a> alla pagina <a href="http://www.poste.it/resources/editoriali/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf">http://www.poste.it/resources/editoriali/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf</a> e presso l'ufficio di accettazione, che costituisce, ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ., la proposta contrattuale di Poste Italiane S.p.A.	
Data 17/10/2022 Firma per esteso del mittente <i>E. Audino</i>	
Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: gli artt. 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4 (Obiettivi di Recapito), 11.2, 11.3, 11.7 e 11.8 (Reclami e ritorsioni), 12 (Obblighi del Cliente), 13.1, 13.3 e 13.5 (Responsabilità di Poste) 14.1 (Modifiche), 15 (Foro Competente) delle Condizioni Generali di Contratto di Raccomandata1.	
Data 17/10/2022 Firma per esteso del mittente <i>E. Audino</i>	
ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.	

05263152580-4



Standard  
Codice : 052631525826  
Peso gr. : 40  
Causale: RP  
Fraz. : 18102  
Obbranz. : 15

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

Destinatario	
[Redacted]	
C.A.P.	Località
CZ Provincia	
Mittente	
ARCH. EUGENIO D'AUDINO <small>COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE</small>	
VIA SCARAMUZZINO 156 B <small>VIA, PIAZZA E CIVICO</small>	
88046 C.A.P.	LAMEZIA TERME Località
CZ Provincia	
Il sottoscritto dichiara di aver preso visione e di accettare l'offerta al pubblico relativa al servizio Raccomandata1, disponibile sul sito <a href="http://www.poste.it">www.poste.it</a> alla pagina <a href="http://www.poste.it/resources/editoriali/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf">http://www.poste.it/resources/editoriali/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf</a> e presso l'ufficio di accettazione, che costituisce, ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ., la proposta contrattuale di Poste Italiane S.p.A.	
Data 17/10/2022 Firma per esteso del mittente <i>E. Audino</i>	
Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: gli artt. 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4 (Obiettivi di Recapito), 11.2, 11.3, 11.7 e 11.8 (Reclami e ritorsioni), 12 (Obblighi del Cliente), 13.1, 13.3 e 13.5 (Responsabilità di Poste) 14.1 (Modifiche), 15 (Foro Competente) delle Condizioni Generali di Contratto di Raccomandata1.	
Data 17/10/2022 Firma per esteso del mittente <i>E. Audino</i>	
ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.	

05263152582-6



**Prova di Consegna**

IA

PC

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

**Da restituire a Destinatario\***

ARCH. EUGENIO DAUDINO  
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE

VIA PIAZZA E CIVICO  
17100  
C.A.P. Località Provincia

Provincia C2

\* Ricevente dell'invio consegnato



**Prova di Consegna**

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RITIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO
<input type="checkbox"/> Destinatario persona fisica (anche se dichiarata fallita) <input type="checkbox"/> Destinatario persona giuridica (1) <input type="checkbox"/> Curatore fallimentare (2) <input type="checkbox"/> Domiciliatario (3) <input checked="" type="checkbox"/> Familiare convivente (4) <input type="checkbox"/> Addetto alla casa (5) <input type="checkbox"/> Al servizio del destinatario (6) <input type="checkbox"/> Portiere dello stabile in assenza del destinatario e delle persone abilitate (7) <input type="checkbox"/> Delegato dal direttore del (8) _____ di _____ <input type="checkbox"/> Delegato dal comandante del (corpo e reparto) _____	<input type="checkbox"/> Destinatario <input type="checkbox"/> Delegato  <p style="text-align: center;">NOTE</p> (1) Qualità rivestita dal rappresentante legale. (2) Di Società per Azioni in Accomandita per Azioni, a Responsabilità limitata. (3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinato ufficio. (4) Padre, moglie, nipote, ecc. (5) Domestico, collaboratore familiare, cameriere cuoco, persona che conviva col destinatario "more uxorio", convivente addetta alla casa. (6) Segretario, dipendente, ecc. (7) Via, piazza, corso n° (8) Carcere, istituto, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc.

Data di spedizione \_\_\_\_\_ Dall'ufficio postale di \_\_\_\_\_



(Nome e Cognome leggibili)



Bollo dell'ufficio di distribuzione

- Analfabeta  
  Impossibilitato a firmare  
  Invii multipli ad unico destinatario  
  Ritirato il plico firmando il solo registro di consegna

**Prova di Consegna**

IA

PC

05363152582-8



CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

**Da restituire a Destinatario \***

C.A.P. Località Provincia

ARCH. EUGENIO D'AUDINO  
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE

VIA/PIAZZA E CIVICO

C.A.P. Località Provincia

\* Ricevente dell'invio consegnato

**Prova di Consegna**

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RITIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO
<input type="checkbox"/> Destinatario persona fisica (anche se dichiarata fallita) <input type="checkbox"/> Destinatario persona giuridica (1) <input type="checkbox"/> Curatore fallimentare (2) <input type="checkbox"/> Domiciliatario (3) <input checked="" type="checkbox"/> Familiare convivente (4) <input type="checkbox"/> Addetto alla casa (5) <input type="checkbox"/> Al servizio del destinatario (6) <input type="checkbox"/> Portiere dello stabile in assenza del destinatario e delle persone abilitate (7) <input type="checkbox"/> Delegato dal direttore del (8) _____ di _____ <input type="checkbox"/> Delegato dal comandante del (corpo e reparto) _____	<input type="checkbox"/> Destinatario <input type="checkbox"/> Delegato  <p style="text-align: center;">NOTE</p> (1) Qualità rivestita dal rappresentante legale. (2) Di Società per Azioni In Accomandita per Azioni, a Responsabilità limitata. (3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinato ufficio. (4) Padre, moglie, nipote, ecc. (5) Domestico, collaboratore familiare, cameriere cuoco, persona che conviva col destinatario "more uxorio", convivente addetta alla casa. (6) Segretario, dipendente, ecc. (7) Via, piazza, corso n° (8) Carcere, istituto, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc.

Data di spedizione \_\_\_\_\_ Dall'ufficio postale di \_\_\_\_\_



Bollo dell'ufficio di distribuzione

Analfabeta  Impossibilitato a firmare  Invi multipli ad unico destinatario  Ritirato il plico firmando il solo registro di consegna

Mod. 04004D - EP2200A-EP2203A - St. [1A89 - 1A35] - Retro Parte 4/4 - Ed. 5.0 11/11  
 Catanzaro 17/10/2022 09:13  
 Importo € 13,70  
 053631525826  
 Standard

## Eugenio D'Audino

---

**Da:** Eugenio D'Audino <e\_daudino.arch@pec.it>  
**Inviato:** lunedì 17 ottobre 2022 10:05  
**A:** 'giuseppe.spadafora@avvocaticatanzaro.legalmail.it'; Avvocato Gianluca DE LIMA SOUZA (gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it); Avvocato Paola LACROCE (paola.lacroce@avvocaticatanzaro.legalmail.it)  
**Oggetto:** TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI  
**Allegati:** 03.01 COMUNICAZIONE ALLE PARTI [17.10.2022].pdf; 03.02 ALL.01 - NOMINA CTU [10.10.2022].pdf; 03.03 ALL.02 - ACCETTAZIONE INCARICO [08.10.2022].pdf

Gentili **Cointeressati** alla procedura di cui all'oggetto, si trasmette in allegato quanto segue:

01 COMUNICAZIONE ALLE PARTI [17.10.2022];  
02 ALL.01 - NOMINA CTU [10.10.2022];  
03 ALL.02 - ACCETTAZIONE INCARICO [08.10.2022]

Cordiali saluti

**Arch. Eugenio D'Audino**

## Eugenio D'Audino

---

**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**Inviato:** lunedì 17 ottobre 2022 10:05  
**A:** e\_daudino.arch@pec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI  
**Allegati:** postacert.eml (389 KB); daticert.xml  
**Firmato da:** posta-certificata@legalmail.it

### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 17/10/2022 alle ore 10:04:41 (+0200) il messaggio "TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI" proveniente da "e\_daudino.arch@pec.it" ed indirizzato a "giuseppe.spadafora@avvocaticatanzaro.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

**Identificativo messaggio:** opec299811.20221017100437.52441.717.1.59@pec.aruba.it

---

### Delivery receipt

The message "TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI" sent by "e\_daudino.arch@pec.it", on 17/10/2022 at 10:04:41 (+0200) and addressed to "giuseppe.spadafora@avvocaticatanzaro.legalmail.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:** opec299811.20221017100437.52441.717.1.59@pec.aruba.it

## Eugenio D'Audino

---

**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**Inviato:** lunedì 17 ottobre 2022 10:05  
**A:** e\_daudino.arch@pec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI  
**Allegati:** postacert.eml (389 KB); daticert.xml  
**Firmato da:** posta-certificata@legalmail.it

### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 17/10/2022 alle ore 10:04:40 (+0200) il messaggio "TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI" proveniente da "e\_daudino.arch@pec.it" ed indirizzato a "gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

**Identificativo messaggio:** opec299811.20221017100437.52441.717.1.59@pec.aruba.it

---

### Delivery receipt

The message "TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI" sent by "e\_daudino.arch@pec.it", on 17/10/2022 at 10:04:40 (+0200) and addressed to "gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.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:** opec299811.20221017100437.52441.717.1.59@pec.aruba.it

## Eugenio D'Audino

---

**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**Inviato:** lunedì 17 ottobre 2022 10:05  
**A:** e\_daudino.arch@pec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI  
**Allegati:** postacert.eml (389 KB); daticert.xml  
**Firmato da:** posta-certificata@legalmail.it

### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 17/10/2022 alle ore 10:04:42 (+0200) il messaggio "TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI" proveniente da "e\_daudino.arch@pec.it" ed indirizzato a "paola.lacroce@avvocaticatanzaro.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

**Identificativo messaggio:** opec299811.20221017100437.52441.717.1.59@pec.aruba.it

---

### Delivery receipt

The message "TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI" sent by "e\_daudino.arch@pec.it", on 17/10/2022 at 10:04:42 (+0200) and addressed to "paola.lacroce@avvocaticatanzaro.legalmail.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:** opec299811.20221017100437.52441.717.1.59@pec.aruba.it



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

ALLEGATO N. 01.04

**AI COMUNE DI FOSSATO SERRALTA**

**Ufficio Anagrafe**

Corso V. Emanuele  
88050 Fossato Serralta (CZ)  
Tel. (+39) 0961 925393  
P.E.C. protocollo.fossatoserralta@asmepec.it  
P.E.C. statocivile.fossato@asmepec.it

**OGGETTO: TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO  
Proc. Es. 21/2022 RGEs**

**CAUSA PROMOSSA DA:**

**- Creditore Procedente:** [REDACTED]

**- Debitore Esecutato:** [REDACTED]

**ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI AI SENSI DELLA L. 241/90**

Il sottoscritto **DOTT. ARCH. EUGENIO D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. **2380**, titolare dello studio **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA **02654910799**, telefono cellulare **+ 39 345 6580813**, PEC: **e\_daudino.arch@pec.it**, per la procedura giudiziaria in oggetto,

**CHIEDE**

di poter accedere formalmente agli atti di codesto Comune per quanto concerne la documentazione inerente quanto segue:

1. Copia di Certificato di residenza;
2. Copia di Estratto di Matrimonio;

del seguente soggetto identificato:

[REDACTED]

e di volerne estrarre copia informatica. Le copie dei documenti sopra richiesti possono essere inoltrate al seguente indirizzo P.E.C.:

**e\_daudino.arch@pec.it**

**ALLEGATI**

1. COPIA DI ORDINANZA DI NOMINA DEL CTU;
2. COPIA DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI CTU;
3. COPIA DI DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL RICHIEDENTE IN CORSO DI VALIDITÀ

Lamezia Terme li **19.10.2022**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**- Prima Sezione Civile -**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 R.G.E.I.**

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Paolo Pirruccio,

visto l'atto di pignoramento notificato in data 26/01/2022, consegnato in data 11/02/2022 ed iscritto a ruolo in data 21/02/2022;

vista l'istanza di vendita depositata in data 04/03/2022 ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 04/03/2022 come integrata, su invito di questo G.E. del 27/09/2022, in data 03/10/2022;

visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.

ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173**bis** disp. att. c.p.c.;

rilevato che per effetto del pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato 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.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

**P.Q.M.**

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **08/06/2023, ore 9,00 e ss.**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'**Avv. Giuseppe SPADAFORA**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'**Arch. Eugenio D'AUDINO** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

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

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

7) l'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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

8) la verifica che 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;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

**DISPONE** che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento

del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

**DISPONE**, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173*bis* commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.

**AUTORIZZA** il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

**CONVOCA** l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione(con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

#### **AVVISA IL DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

#### **DISPONE**

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari** almeno **trenta giorni** prima dell'udienza

fissata per la comparizione delle parti, depositando poi comprova nel fascicolo telematico.

### **AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore precedente.

Li 3 ottobre 2022

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Paolo PIRRUCCIO  
(firmato digitalmente)



## **TRIBUNALE DI CATANZARO**

### ***Esecuzioni Immobiliari***

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estragga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;

10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;

11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni - risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;

12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione**;

13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titolo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

#### LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori di legge;

pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.  
Dott. Paolo Pirruccio  
(firmato digitalmente)



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

### Esecuzioni Immobiliari

**G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO**

Proc. Es. 21/2022 RGEs

### ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2380, titolare dello studio ARCH. EUGENIO D'AUDINO, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED], Partita IVA 02654910799, telefono cellulare +39 345 6580813, PEC: e\_daudino.arch@pec.it, in relazione alla nomina a C.T.U. per la procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 RGEs, comunicata in data 04.10.2022

#### DICHIARA

che non sussistono cause di incompatibilità con le parti in causa

#### COMUNICA

di accettare l'incarico, ringraziando per la fiducia accordata

#### GIURA

di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

#### CHIEDE

al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, la **liquidazione di un acconto dell'importo pari a Euro 500,00**, pregando la S.V. a voler specificare la parte a cui andrà a carico.

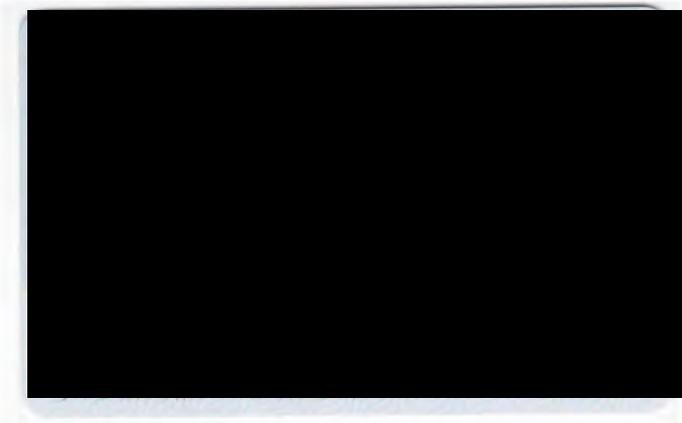
Il presente documento, firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

Lamezia Terme li **08.10.2022**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**





## Eugenio D'Audino

---

**Da:** Eugenio D'Audino <e\_daudino.arch@pec.it>  
**Inviato:** mercoledì 19 ottobre 2022 15:17  
**A:** 'protocollo.fossatoserralta@asmepec.it'; 'statocivile.fossato@asmepec.it'  
**Oggetto:** TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO - Proc. Es. 21/2022 RGEs - Istanza di accesso agli atti  
**Allegati:** 04.01 ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI [19.10.2022].pdf; 04.02 ALL.01 - NOMINA CTU [10.10.2022].pdf; 04.03 ALL.02 - ACCETTAZIONE INCARICO [08.10.2022].pdf; 04.04 ALL.03 - CARTA D'IDENTITA' CTU [2017-2028].pdf

Gentile Responsabile Ufficio Anagrafe – Stato Civile

per la motivazione di cui all'oggetto si tramette in allegato quanto segue:

- 01 ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI [19.10.2022];
- 02 ALL.01 - NOMINA CTU [10.10.2022];
- 03 ALL.02 - ACCETTAZIONE INCARICO [08.10.2022];
- 04 ALL.03 - CARTA D'IDENTITA' CTU [2017-2028]

Distinti Saluti

Arch. Eugenio D'Audino

**Eugenio D'Audino**

---

**Da:** Eugenio D'Audino <eugenio.daudino.architetto@gmail.com>  
**Inviato:** giovedì 17 novembre 2022 15:09  
**A:** 'concetta.gallelli@giustizia.it'  
**Oggetto:** TRIB. CIV. CZ - PROC. ESEC. N. 21-2022 - RICHIESTA DI ESTRAZIONE COPIA DI ATTO NOTARILE  
**Allegati:** [2022.11.17] Dettaglio bonifico.pdf  
**Priorità:** Alta

Gent.ma Sig.ra **Concetta GALLELLI**,

facendo seguito alle comunicazioni intercorse, con la presente si intende presentare richiesta di estrazione di copia di atto notarile avente i seguenti identificativi:

Tipo di Atto: COMPRAVENDITA  
Data Atto: **19/09/2006**  
Pubblico ufficiale: **ANANIA GENNARO** Sede LAMEZIA TERME (CZ)  
Repertorio n.: **66466**

Come da sua cortese indicazione, **si allega copia di avvenuto pagamento dell'importo di € 49,00 tramite bonifico** intestato a:

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI CATANZARO  
IBAN: IT54J0760104400000010719888

La copia è da spedire. L'indirizzo di spedizione è il seguente:

**Arch. Eugenio D'AUDINO**  
**Via Scaramuzzino, 156/B**  
**Cap 88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Cordiali Saluti.

**Eugenio D'AUDINO**

**Dettaglio bonifico****Dati bonifico**

Importi in EURO (€)

Stato del bonifico	Inoltrato
Canale di regolamento	Sepa
ID transazione (CRO)	A104731016501030484284142840IT
Divisa	EUR
Data di addebito	17/11/2022
Data di accredito	18/11/2022
Paese di destinazione	ITALY
Causale	ESTRAZIONE DI COPIA DI ATTO NOTARILE DA ARCHIVIO - ANANIA GENNARO 19.9.2006 rep. 66466
Importo	49,00
Commissioni	1,00
Importo totale	50,00

**Dati ordinante**

IBAN	IT09S0103042841000003561219
Conto numero	35612
Di	D'AUDINO EUGENIO

**Dati beneficiario**

Beneficiario	ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI CATANZ
IBAN	IT54J0760104400000010719888
Codice BIC	BPPIITRRXXX
Banca	POSTE ITALIANE SPA

## MODULO PER LA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)



COMUNE DI FOSSATO SERRALTA (CZ)

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E EDILIZIA PRIVATA

AL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE

IL SOTTOSCRITTO EUGENIO D'AUDINORESIDENTE A Lamezia TermeVIA Scaramuzzino n° 156 B tel. +39 345 6580813in qualità di: CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**CHIEDE**

il rilascio del

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

(art. 30, comma 3, D.P.R. 06/06/2001 n° 380)

relativamente all'immobile posto in Comune di Fossato Serralta, identificato al nuovo catasto dell'UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI CATANZARO:

FOGLIO 14 MAPPALE 384SPECIFICARE I MOTIVI DELLA RICHIESTA: TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - G.E. DOTT. PAOLO PIRRUCCIO PROC. ES. 21/2022 RGES – VENDITA IMMOBILE ALL'ASTA**Si specifica che:**

- sul terreno insiste un fabbricato di tipo condominiale, la cui unità immobiliare interessata dalla procedura di esecuzione immobiliare precedentemente indicata è identificata catastalmente al F. **14**, Particella **384**, Subalterno **1107**;
- il proprietario dell'unità immobiliare oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è un privato cittadino, identificato nella persona della [REDACTED]

**Si allega:**

- a. estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro (Catasto) in data non anteriore a 6 mesi;
- b. attestazione del versamento per diritti di segreteria, con tariffa fino a 10 mappali richiesti, pari ad un importo di € 35,00, effettuato sul conto corrente postale n° 12391884 intestato a "Comune di Fossato Serralta.
- b) Ordinanza di nomina del Giudice dell'Esecuzione;
- c) Accettazione incarico di CTU.

Data della richiesta

Lamezia Terme lì 17/11/2022

Firma

Il C.T.U.

Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO

**NB:**

- la richiesta di certificazione deve essere effettuata esclusivamente per ogni singolo Foglio Catastale;
- se sul terreno insistono fabbricati, specificare l'intestatario di eventuale Concessione Edilizia, Permesso di Costruire o richiesta di Condono Edilizio, giusta legge n° 47/85 - n° 724/94 e n° 326/03 con numero di protocollo e data.

Specificare inoltre:

- se il terreno è stato oggetto di incendi;
- se il terreno è stato oggetto di legittimazione ed affrancazione ai sensi della legge 16 giugno 1927 n° 1766;
- eventuale declassamento secondo le Aree a Rischio di cui al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) da parte dell'Autorità di Bacino Regionale.

Il certificato verrà rilasciato **entro 30 giorni** dalla presentazione della RICHIESTA così come prevede l'art. 30, comma 3, DPR 380/2001.

Per data di RILASCIO si intende la data di protocollo generale assegnata al CERTIFICATO.

Al momento del ritiro del certificato, occorre n° 1 **marca da bollo** del valore previsto dalla normativa vigente se il certificato serve per compravendita. Non occorre marca da bollo in caso di certificato ad uso successione o rilasciato ad ONLUS o Ente Pubblico.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CERTIFICA LE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI UN'AREA SECONDO LE NORME VIGENTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE ALLA DATA DI RILASCIO DELLO STESSO. AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N° 380/2001 E S.M.I., TALE CERTIFICAZIONE DEVE ESSERE ALLEGATA AGLI ATTI DA COSTITUIRSI TRA VIVI, SIA IN FORMA PUBBLICA, SIA IN FORMA PRIVATA, AVENTI AD OGGETTO TRASFERIMENTO O COSTITUZIONE O SCIoglimento DELLA COMUNIONE DI DIRITTI REALI RELATIVI A TERRENI, QUANDO TALI TERRENI NON COSTITUISCANO PERTINENZE DI EDIFICI CENSITI NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CONSERVA VALIDITÀ DI UNA ANNO DALLA DATA DEL RILASCIO.

CERTIFICATO STORICO: È POSSIBILE RICHIEDERE CHE LA CERTIFICAZIONE URBANISTICA VENGA RIFERITA AD UNA DATA PRECEDENTE ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE O DELL'ULTIMA VARIANTE ALLO STESSO; IN TAL CASO IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA SI DEFINISCE STORICO.

#### **MODALITÀ**

SI COMPILA L'APPOSITO MODULO CON MARCA DA BOLLO (SE COMPRVENDITA), ALLEGANDO ESTRATTO DI MAPPA RILASCIATO DALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI CATANZARO (CATASTO), IN SCALA 1:1000 O 1:2000 (ANCHE IN COPIA). L'ESTRATTO DI MAPPA DEVE RISULTARE RILASCIATO IN DATA NON ANTERIORE A 6 MESI E COMPRENDERE IN MODO COMPLETO LE AREE DEI MAPPALI OGGETTO DI DOMANDA ED ESSERE ESTESO IN MODO DA CONTENERE ELEMENTI SIGNIFICATIVI (SE ESISTENTI), QUALI STRADE, PIAZZE, EDIFICI CIRCOSTANTI, ECC., TALI DA CONSENTIRE LA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SUGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE. NEI CASI IN CUI RISULTI NECESSARIO PRODURRE ANCHE, IN AGGIUNTA, COPIA DI FRAZIONAMENTO, TALE COPIA DOVRÀ CONTENERE ANCHE IL FRONTESPIZIO DELL'ATTO STESSO CON GLI ESTREMI DI APPROVAZIONE DA PARTE DELL'UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI CATANZARO (CATASTO).

IL CERTIFICATO VERRÀ RILASCIATO ENTRO 30 GIORNI DALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA COSÌ COME PREVEDE L'ART. 30 DEL D.P.R. N° 380/2001 E S.M.I.

IN CASO DI MANCATO RILASCIO DEL SUDDETTO CERTIFICATO NEL TERMINE PREVISTO, ESSO PUÒ ESSERE SOSTITUITO DA UNA DICHIARAZIONE DELL'ALIENANTE O DI UNO DEI CONDIVIDENTI ATTESTANTE L'AVVENUTA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA, NONCHÉ LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI O ADOTTATI, OVVERO L'INESISTENZA DI QUESTI OVVERO LA PRESCRIZIONE, DA PARTE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE APPROVATO, DI STRUMENTI ATTUATIVI.

NEL CASO SI TRATTI DI UN CERTIFICATO STORICO OCCORRE SPECIFICARE ANCHE LA DATA DI RIFERIMENTO.

#### **DOVE**

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E/O STORICO DEVE ESSERE PRESENTATO PRESSO L'UFFICIO PROTOCOLLO DEL COMUNE DI FOSSATO SERRALTA SITO IN VIA V. EMANUELE III.

#### **RITIRO**

SI RITIRA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FOSSATO SERRALTA ENTRO 30 GG. DALLA PRESENTAZIONE. PER IL RITIRO È NECESSARIO: MARCA DA BOLLO 16,00 EURO (DA APPORRE SUL CERTIFICATO) SE TRATTASI DI STIPULA DI ATTO PUBBLICO.

#### **ORARI**

MATTINO: MARTEDÌ E GIOVEDÌ DALLE ORE 9.00 ALLE ORE 13.00; POMERIGGIO: DALLE ORE 16.00 ALLE ORE 17.00.

IL MODELLO DI RICHIESTA DEL CERTIFICATO, OLTRE AD ESSERE DISPONIBILE SU INTERNET, SI PUÒ RITIRARE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FOSSATO SERRALTA.

**NORMATIVA DI RIFERIMENTO:** D.P.R. N° 380/2001 E S.M.I.

E-MAIL: [TECNICO@COMUNE.FOSSATOSERRALTA.CZ.IT](mailto:TECNICO@COMUNE.FOSSATOSERRALTA.CZ.IT)

P.E.C. : [UFFICIO.TECNICO.FOSSATO@ASMEPEC.IT](mailto:UFFICIO.TECNICO.FOSSATO@ASMEPEC.IT)



N 13500

E 13500

Comune: (CZ) FOSSALTO SERRALTA  
 Foglio: 14  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
 Scala originale: 1:2000  
 12.011.2022.21.55.51  
 Protocollo pratica T411658/2022

Particella: 384

## RICEVUTA DI PAGAMENTO BOLLETTINO BIANCO

Gentile **Eugenio D'audino**,  
di seguito riportiamo i dati del pagamento del bollettino bianco da te disposto in data 17/11/2022 alle ore 15:22 con addebito su carta Postepay rif. num. CARD-20221117152540 C

## RIEPILOGO DATI DEL BOLLETTINO

Rif. Bollettino: **55111-52-PPY-00002137**  
Codice BancoPosta: **232155520000213786**  
Importo: **Euro 35,00**  
Commissioni: **Euro 1,00**

## BENEFICIARIO

A favore di: **COMUNE FOSSATO SERRALTA SERVIZIO TESORER IA**  
Conto Corrente Postale: **12391884**

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito

BancoPosta



sul C/C n. 12391884

di Euro 35,00

INTESTATO A  
**COMUNE FOSSATO SERRALTA SERVIZIO TESORER IA**

## CAUSALE

**TRIB. CIVILE DI CATANZARO - Proc. Es. 21-2022  
RGEs - DIRITTI DI SEGR PER CERTIFICATO DEST.  
URBANIST.**

ESEGUITO DA **EUGENIO D'AUDINO**INDIRIZZO **VIA SCARAMUZZINO 156 B**CAP **88046** LOCALITÀ **LAMEZIA TERME**

-----  
| SEZ 52            17-NOV-2022 |  
UPV                    55111
€ 35,00
PPY 00002137        € 1,00
-----

&lt;232155520000213786&gt;

00000035+00&gt;

000012391884&lt;123&gt;

Grazie per aver utilizzato i nostri servizi online.

Saluti  
BancoPosta



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**- Prima Sezione Civile -**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 R.G.E.I.**

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Paolo Pirruccio,

visto l'atto di pignoramento notificato in data 26/01/2022, consegnato in data 11/02/2022 ed iscritto a ruolo in data 21/02/2022;

vista l'istanza di vendita depositata in data 04/03/2022 ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 04/03/2022 come integrata, su invito di questo G.E. del 27/09/2022, in data 03/10/2022;

visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.

ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173**bis** disp. att. c.p.c.;

rilevato che per effetto del pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato 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.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

**P.Q.M.**

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **08/06/2023, ore 9,00 e ss.**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'**Avv. Giuseppe SPADAFORA**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'**Arch. Eugenio D'AUDINO** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

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

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

7) l'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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

8) la verifica che 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;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

**DISPONE** che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento

del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

**DISPONE**, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173*bis* commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.

**AUTORIZZA** il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

**CONVOCA** l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione(con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

#### **AVVISA IL DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

#### **DISPONE**

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari** almeno **trenta giorni** prima dell'udienza

fissata per la comparizione delle parti, depositando poi comprova nel fascicolo telematico.

### **AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore precedente.

Li 3 ottobre 2022

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Paolo PIRRUCCIO  
(firmato digitalmente)



## **TRIBUNALE DI CATANZARO**

### ***Esecuzioni Immobiliari***

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estragga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifici il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;

10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;

11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni - risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;

12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione**;

13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titolo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

#### LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori di legge;

pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.  
Dott. Paolo Pirruccio  
(firmato digitalmente)



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

### Esecuzioni Immobiliari

**G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO**

Proc. Es. 21/2022 RGEs

### ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2380, titolare dello studio ARCH. EUGENIO D'AUDINO, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED], Partita IVA 02654910799, telefono cellulare + 39 345 6580813, PEC: e\_daudino.arch@pec.it, in relazione alla nomina a C.T.U. per la procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 RGEs, comunicata in data 04.10.2022

#### DICHIARA

che non sussistono cause di incompatibilità con le parti in causa

#### COMUNICA

di accettare l'incarico, ringraziando per la fiducia accordata

#### GIURA

di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

#### CHIEDE

al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, la **liquidazione di un acconto dell'importo pari a Euro 500,00**, pregando la S.V. a voler specificare la parte a cui andrà a carico.

Il presente documento, firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

Lamezia Terme li **08.10.2022**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**





**EUGENIO  
D'AUDINO**  
ARCHITETTO

**ALLEGATO N. 01.07**

**Alla c.a. di Arch. Paolo RAIMONDO  
COMUNE DI FOSSATO SERRALTA**

**Ufficio Tecnico**

Corso V. Emanuele  
88050 Fossato Serralta (CZ)  
Tel. (+39) 0961 925393  
P.E.C. protocollo.fossatoserralta@asmepec.it  
P.E.C. ufficio.tecnico.fossato@asmepec.it

**OGGETTO: TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO  
Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO  
Proc. Es. 21/2022 RGEs**

**CAUSA PROMOSSA DA:**

- **Creditore Procedente:** [REDACTED]  
- **Debitore Esecutato:** [REDACTED]

**ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI AI SENSI DELLA L. 241/90**

Il sottoscritto **DOTT. ARCH. EUGENIO D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. **2380**, titolare dello studio **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. **CZ**, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA **02654910799**, telefono cellulare **+ 39 345 6580813**, PEC: **e\_daudino.arch@pec.it**, per la procedura giudiziaria in oggetto,

**CHIEDE**

di poter accedere formalmente agli atti amministrativi di codesto Comune per quanto concerne la documentazione inerente edificio sito in Via Serra (attuale via Belvedere) del Comune di Fossato Serralta, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, identificata in catasto al F. 14, Particella 384, Subalterno 1107 e avente come attuali intestatari [1]:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

con particolare riguardo a quanto segue:

1. Fascicolo costituente l'istruttoria della CONCESSIONE EDILIZIA N. 6/83 del 01.08.1983 [2];
2. Fascicolo costituente l'istruttoria della CONCESSIONE EDILIZIA N. 33/96 del 30.12.1996 [3];
3. Ogni altro fascicolo contenente documentazione o atti, quali ulteriori titoli abilitativi edilizi, sanzioni, etc., che, previo esame visivo a discrezione del sottoscritto C.T.U., possano assumere rilevanza per la procedura giudiziaria in oggetto.

[1] Si vedano gli allegati: da ALL.04 a ALL.08.

[2] Informazione contenuta nell'ALL. 09 - TITOLO DI PROPRIETA'.

[3] *Ibidem*.





**EUGENIO  
D'AUDINO**  
ARCHITETTO

L'esame della documentazione riguardante il fabbricato sommariamente sopra descritto avverrà mediante:

- a) visione del documento;
- b) trascrizione di informazioni dal documento in visione;
- c) eventuale estrazione di copia dei dati cartacei [4];
- d) eventuale estrazione di copia dei dati informatici [5];

#### DICHIARA

che l'interesse connesso all'oggetto della richiesta è comprovato dal mandato professionale ricevuto, e che non esistono controinteressati alla presente richiesta di accesso agli atti.

#### ESIBISCE

come documento di riconoscimento in corso di validità la

#### ALLEGATI

1. ALL.01 - ORDINANZA DI NOMINA DEL CTU;
2. ALL.02 - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI CTU;
3. ALL.03 - DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL RICHIEDENTE IN CORSO DI VALIDITÀ;
4. ALL.04 - F.14-P.384-S.1107 - ESTRATTO DI MAPPA [22.10.2022];
5. ALL.05 - F.14-P.384-S.1107 - VISURA STORICA X IMM [22.10.2022];
6. ALL.06 - F.14-P.384-S.1107 - ELAB. PLANIMETRICO;
7. ALL.07 - F.14-P.384-S.1107 - ELENCO SUBALTERNI;
8. ALL.08 - F.14-P.384-S.1107 - PLANIMETRIA CATASTALE;
9. ALL.09 - TITOLO DI PROPRIETA [19.09.2006].

Lamezia Terme li **28.12.2022**

Il Richiedente C.T.U.  
**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**  
[DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE]

- 
- [4] Previo versamento delle imposte di bollo nel caso di copia conforme e di eventuali diritti di segreteria ove dovuti.
  - [5] Ove eventualmente disponibili.

Pagina **2/2**

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**  
Sede legale: **Via Scaramuzzino 156 B  
88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Codice Fiscale: **[REDACTED]**  
Partita IVA: **02654910799**  
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**  
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**  
P.E.C.: **e\_daudino.arch@pec.it**





**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**- Prima Sezione Civile -**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 R.G.E.I.**

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Paolo Pirruccio,  
visto l'atto di pignoramento notificato in data 26/01/2022, consegnato  
in data 11/02/2022 ed iscritto a ruolo in data 21/02/2022;

vista l'istanza di vendita depositata in data 04/03/2022 ed esaminata la  
documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data  
04/03/2022 come integrata, su invito di questo G.E. del 27/09/2022, in  
data 03/10/2022;

visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.

ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del  
compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.  
173**bis** disp. att. c.p.c.;

rilevato che per effetto del pignoramento il debitore è costituito *ex lege*  
custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la  
conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al  
pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato 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.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore  
utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo  
compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere  
svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla  
sostituzione del custode *ex lege*;

**P.Q.M.**

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498  
c.p.c. l'udienza del **08/06/2023, ore 9,00 e ss.**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno l'**Avv. Giuseppe SPADAFORA**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'**Arch. Eugenio D'AUDINO** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

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

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

7) l'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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

8) la verifica che 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;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

**DISPONE** che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento

del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

**DISPONE**, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173*bis* commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.

**AUTORIZZA** il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

**CONVOCA** l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione(con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

#### **AVVISA IL DEBITORE**

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

#### **DISPONE**

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari** almeno **trenta giorni** prima dell'udienza

fissata per la comparizione delle parti, depositando poi comprova nel fascicolo telematico.

### **AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore precedente.

Li 3 ottobre 2022

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Paolo PIRRUCCIO  
(firmato digitalmente)



## **TRIBUNALE DI CATANZARO**

### ***Esecuzioni Immobiliari***

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estragga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifici il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;

10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;

11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni - risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;

12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione**;

13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titolo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

#### LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori di legge;

pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.  
Dott. Paolo Pirruccio  
(firmato digitalmente)



EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Paolo PIRRUCCIO**

Proc. Es. 21/2022 RGEs

**ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2380, titolare dello studio ARCH. EUGENIO D'AUDINO, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA 02654910799, telefono cellulare +39 345 6580813, PEC: e\_daudino.arch@pec.it, in relazione alla nomina a C.T.U. per la procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022 RGEs, comunicata in data 04.10.2022

**DICHIARA**

che non sussistono cause di incompatibilità con le parti in causa

**COMUNICA**

di accettare l'incarico, ringraziando per la fiducia accordata

**GIURA**

di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

**CHIEDE**

al fine di poter far fronte alle spese necessarie nelle prime fasi dell'adempimento dell'incarico, la **liquidazione di un acconto dell'importo pari a Euro 500,00**, pregando la S.V. a voler specificare la parte a cui andrà a carico.

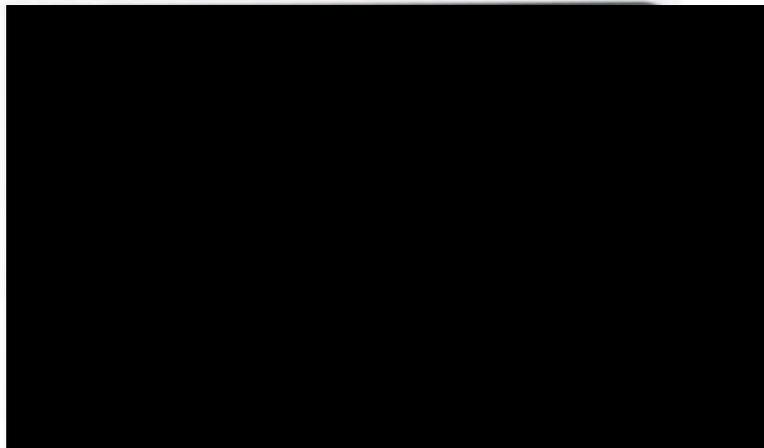
Il presente documento, firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

Lamezia Terme li **08.10.2022**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**







N 13500

E 13500

12.011.2022.21.55.51

Protocollo pratica T411658/2022

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (CZ) FOSSATO SERRALTA  
Foglio: 14

Particella: 384

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1985 al 22/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

**Dati identificativi:** Comune di FOSSATO SERRALTA (D744) (CZ)

Foglio 14 Particella 384 Subalterno 1107

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di FOSSATO SERRALTA (D744) (CZ)

Foglio 14 Particella 384

**Classamento:**

Rendita: Euro 213,04

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Foglio 14 Particella 384 Subalterno 1107

**Indirizzo:** VIA SERRA n. SNC Piano S1 - T

**Dati di superficie:** Totale: 119 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 114 m<sup>2</sup>

> **Intestati catastali**

➤ 1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

➤ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

> **Dati identificativi**

📅 dal 20/11/1998

Immobile attuale

Comune di FOSSATO SERRALTA (D744) (CZ)

Foglio 14 Particella 384 Subalterno 1107

VARIAZIONE del 20/11/1998 in atti dal 20/11/1998  
FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO  
(n. D00337.1/1998)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche  
dei seguenti immobili soppressi, originari del  
precedente:**

Comune: FOSSATO SERRALTA (D744) (CZ)

Foglio 14 Particella 384 Subalterno 3

Foglio 14 Particella 384 Subalterno 19- Foglio 14

Particella 384 Subalterno 22

---

> **Indirizzo**

📅 dal 20/11/1998 al 14/05/2015

**Immobile attuale**

Comune di **FOSSATO SERRALTA (D744) (CZ)**

Foglio **14** Particella **384** Subalterno **1107**

VIA SERRA n. SNC Piano S1-T

Partita: **368**

VARIAZIONE del 20/11/1998 in atti dal 20/11/1998  
FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO  
(n. D00337.1/1998)

📅 dal 14/05/2015

**Immobile attuale**

Comune di **FOSSATO SERRALTA (D744) (CZ)**

Foglio **14** Particella **384** Subalterno **1107**

VIA SERRA n. SNC Piano S1 - T

VARIAZIONE del 14/05/2015 Pratica n. CZ0050717 in  
atti dal 14/05/2015 GAF CODIFICA PIANO  
INCOERENTE (n. 12920.1/2015)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal 20/11/1998

**Immobile attuale**

Comune di **FOSSATO SERRALTA (D744) (CZ)**

Foglio **14** Particella **384** Subalterno **1107**

Rendita: **Euro 213,04**

Rendita: **Lire 412.500**

Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **368**

VARIAZIONE del 20/11/1998 in atti dal 20/11/1998  
FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO  
(n. D00337.1/1998)

Annotazioni: classamento e rendita validati

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **FOSSATO SERRALTA (D744) (CZ)**

Foglio **14** Particella **384** Subalterno **1107**

Totale: **119 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **114 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
20/11/1998, prot. n. D00337

› Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di FOSSATO SERRALTA (D744)(CZ) Foglio 14 Particella 384 Sub. 1107



1. VARIAZIONE del 20/11/1998 in atti dal 20/11/1998  
FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO  
(n. D00337.1/1998)

2. Atto del 22/12/1998 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n.  
55322 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 698.1/1999  
in atti dal 19/01/1999

3. Atto del 19/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n.  
66466 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 12382.1/2006 Reparto  
PI di CATANZARO in atti dal 11/10/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- 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/4: Abitazioni di tipo popolare

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

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Periti Edili

Prov. Catanzaro

N. 00308

Comune di Fossato Serralta

Sezione: Foglio: 14

Particella: 384

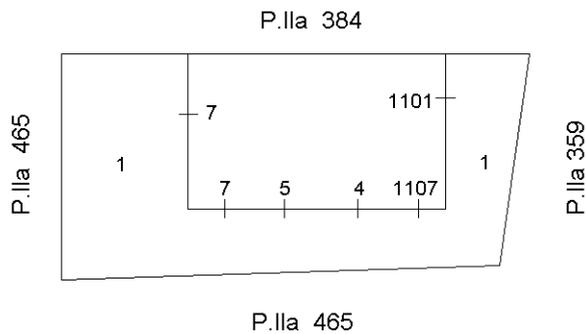
Protocollo n. CZ0040956 del 05/04/2013

Tipo Mappale n. del

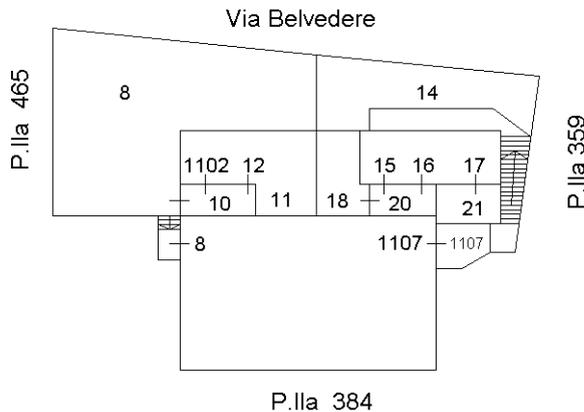
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

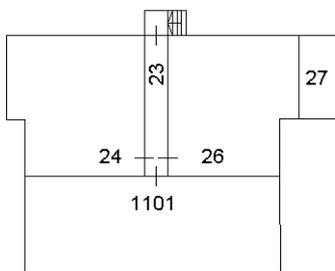
- PIANO SEMINTERRATO -



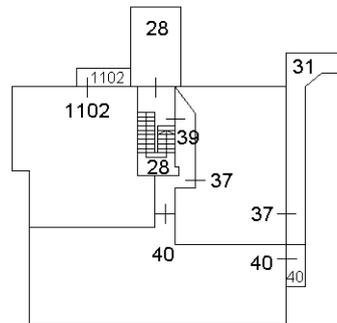
- PIANO TERRA -



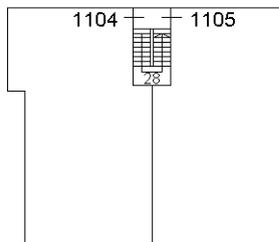
- PIANO PRIMO -



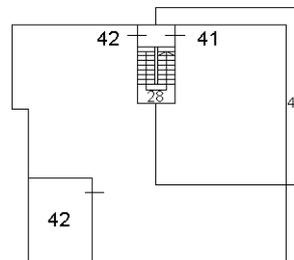
- PIANO SECONDO -



- PIANO TERZO -



- PIANO QUARTO -



Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune FOSSATO SERRALTA	Sezione	Foglio 14	Particella 384	Tipo mappale	del:
----------------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA BELVEDERE					B.C.N.C. AI SUB. 1101,1107,4,5,6,7
2	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
3	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
4	VIA BELVEDERE	20	S1			LOCALE DI DEPOSITO
5	VIA BELVEDERE	18	S1			LOCALE DI DEPOSITO
6	VIA BELVEDERE	16	S1			LOCALE DI DEPOSITO
7	VIA BELVEDERE	14	S1			LOCALE DI DEPOSITO
8	VIA BELVEDERE		T			B.C.N.C. AI SUB. 9,11,12,1102,1104,1105,1106 - CORTE
9	VIA BELVEDERE	12	T			ABITAZIONE
10	VIA BELVEDERE		T			B.C.N.C. AI SUB. 11,12,1102 - INGRESSO CORRIDOIO
11	VIA BELVEDERE	12	T			LOCALE DI DEPOSITO
12	VIA BELVEDERE	10	T			LOCALE DI DEPOSITO
13	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
14	VIA BELVEDERE		T			B.C.N.C. AI SUB. 15,16,17,18,1107,1104,1105,1106
15	VIA BELVEDERE		T			LOCALE DI DEPOSITO
16	VIA BELVEDERE		T			LOCALE DI DEPOSITO
17	VIA BELVEDERE		T			LOCALE DI DEPOSITO
18	VIA BELVEDERE		T			LOCALE DI DEPOSITO
19	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
20	VIA BELVEDERE		T			B.C.N.C. AI SUB. 15,16,18 - DISIMPEGNO
21	VIA BELVEDERE		T			B.C.N.C. AI SUB. 15,16,17,18 - CORTE
22	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
23	VIA BELVEDERE		1			B.C.N.C. AI SUB. 24,1101,26 - INGRESSO DISIMPEGNO
24	VIA BELVEDERE	6	T			ABITAZIONE
25	VIA BELVEDERE		T			SOPPRESSO
26	VIA BELVEDERE	6	1			ABITAZIONE
27	VIA BELVEDERE		1			ABITAZIONE
28	VIA BELVEDERE		2-3 - 4			B.C.N.C. AI SUB. 1104,1105,41,42
29	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
30	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
31	VIA BELVEDERE		2			B.C.N.C. AI SUB. 37,40 - CAMMINAMENTO

32	VIA BELVEDERE		2			SOPPRESSO
33	VIA BELVEDERE		2			SOPPRESSO
34	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
35	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
36	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
37	VIA BELVEDERE	28	2			ABITAZIONE
38	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
39	VIA BELVEDERE		2			B.C.N.C. AI SUB 37,40 - INGRESSO CORRIDOIO
40	VIA BELVEDERE	28	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
41	VIA BELVEDERE	6	4			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
42	VIA BELVEDERE		4			U.I.U. IN CORSO DI COSTRUZIONE
1101	VIA BELVEDERE	6	S1-1			ABITAZIONE
1102	VIA BELVEDERE	2	S1-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
1103	VIA BELVEDERE					SOPPRESSO
1104	VIA BELVEDERE	4D	3			ABITAZIONE
1105	VIA BELVEDERE	4C	3			ABITAZIONE
1106	VIA BELVEDERE		4			SOPPRESSO
1107	VIA BELVEDERE	26	S1-T			ABITAZIONE

1  
Data presentazione: 20/11/1998 - Data: 22/10/2022 - n. T41513 - Richiedente:  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 400



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

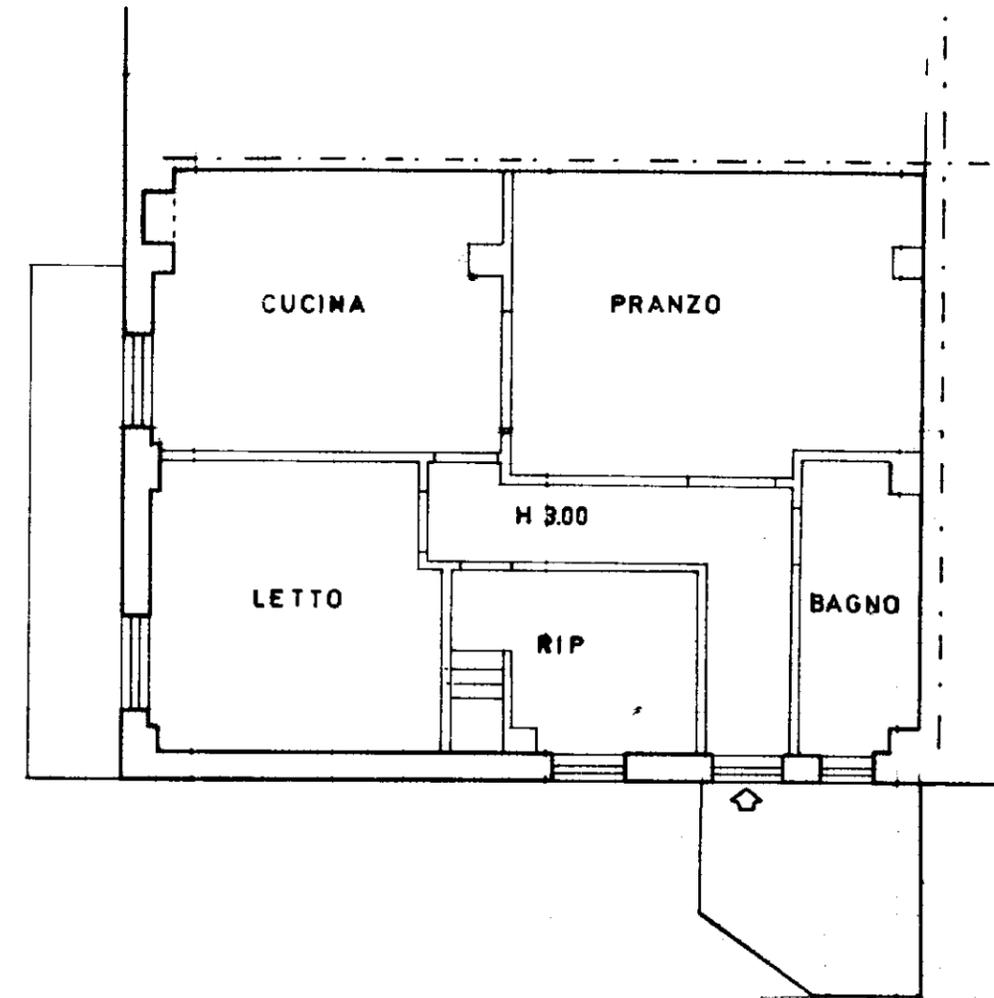
MOD. AN 01

LIRE  
400

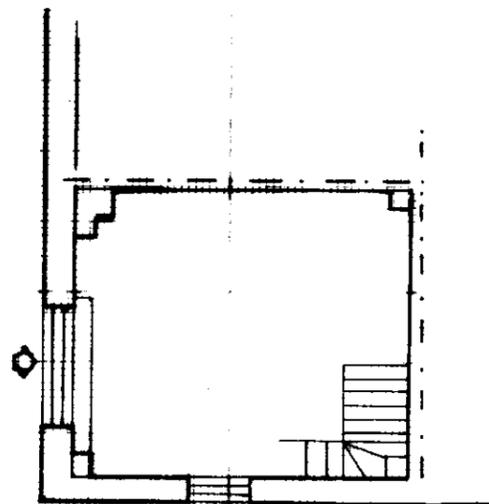
Planimetria di u.i.u. in Comune di FOSSATO SERRALTA via SERRA civ. ....

Data presentazione: 20/11/1998 - Data: 22/10/2022 - n. T41513 - Richiedente:

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>PERITO EDILE</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali		Isritto all'albo dei <u>PERITI EDILI</u>	<u>D337/P</u>
F. <u>14</u>	n. <u>384</u> sub. <u>1107</u>	della provincia di <u>CATANZARO</u> n. <u>808</u>	
		data ..... Firma .....	

REPERTORIO N. 66466

RACCOLTA N. 18509

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Bollo assolto in modo virtuale in sede di registrazione con Unico

L'anno duemilasei il giorno diciannove del mese di settembre.

In Taverna, nei locali della Banca di Credito Cooperativo della Sila Piccola - Taverna - Viale Primo Maggio

19 settembre 2006

Innanzi a me dr. Gennaro Anania, Notaio in Lamezia Terme, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, non assistito dai testimoni per espressa rinunzia fatta dai componenti, in ciò d'accordo tra loro, e col mio consenso.

Euro 2.400,00

SONO PRESENTI I SIGNORI

[Redacted names]

10-10-2006 n. 1852  
(millequattrocento/100)  
di cui Euro 1500,00  
Euro 1000,00

il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto, quale procuratore speciale, dei signori:

A) e B) [Redacted names]

[Redacted names]

trambi rappresentati in forza della procura speciale autentificata nelle firme del notaio dr. Rocco Gu-

Foglia n. 11  
richiesta n. 1811  
Il Capo dell'Archivio

L'ASSISTENTE ARCHIVISTICO DELEGATO  
Concetta Nelli



REPUBBLICA ITALIANA  
MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE GENERALE  
UFFICIO CENTRALE DI STATISTICA  
ROMA

Il sottoscritto, in esecuzione del verbale di accertamento del 19 settembre 1958, ha provveduto a verificare la corrispondenza tra i dati anagrafici e quelli catastali, risultando che il signor MICELLI Tino, nato in Salsomaggiore il 12 giugno 1928, residente in Salsomaggiore, ha dichiarato di trovarsi nel presente atto non proprio ed in nome e per conto, quale procuratore speciale, del signor:

1) e 2) signori MICELLI Luigi, nato in Salsomaggiore il 28 agosto 1925, codice fiscale 100 100 100 100, e GI-  
GIO Francesco, nato in Salsomaggiore il 21 agosto 1929,  
codice fiscale 100 100 100 100, entrambi residenti in  
Salsomaggiore, frazione San Salvatore, via San N. 21, an-  
tratti rappresentati in forza della procura speciale an-  
tata nella forma del verbale di accertamento del 19 settembre 1958.

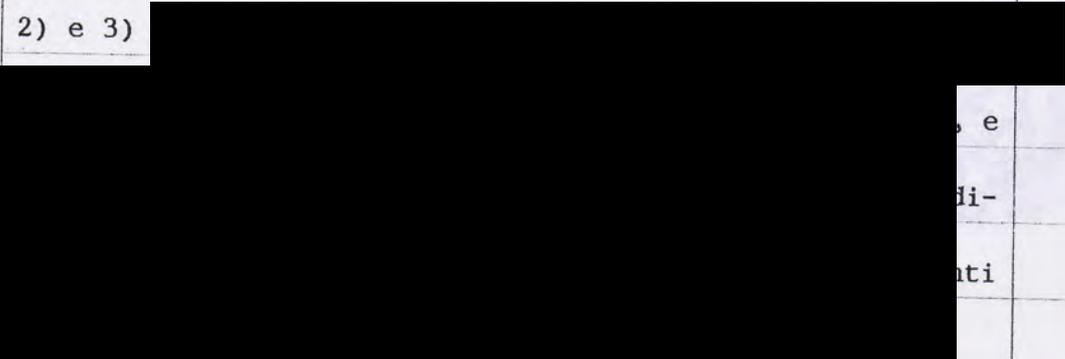




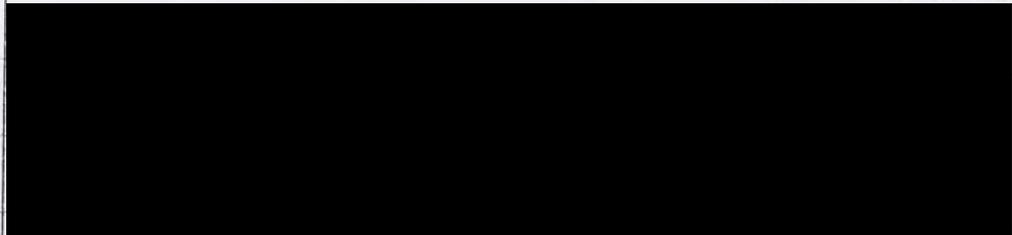
giulio da Catanzaro in data 30 agosto  
2006, refertorio numero 132780,

procura che, in originale, si allega al presente atto sotto  
la lettera "A";

2) e 3)



I predetti componenti, della cui identità personale io Notaio  
sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

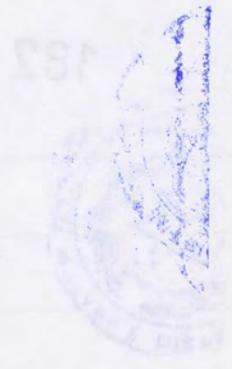
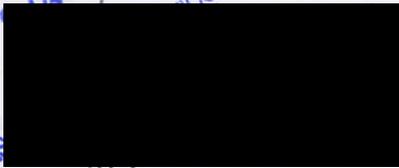


dei beni acquistano, la piena proprietà del seguente immobi-  
le:

Appartamento sito in Fossato Serralta, via Serra, compo-  
sto di tre vani e accessori al pianterreno con ingresso e-  
sclusivo e annessa piccola cantina a servizio al piano semin-  
terrato, confinante con proprietà

con corte comune, salvo altri. Det-  
to immobile è riportato nel catasto urbano del Comune di Fos-  
sato Serralta al foglio di mappa 14, particella 384 sub 1107,  
via Serra n.SNC, P.S1-T, categoria A/4, classe seconda, vani  
5,5, rendita catastale euro 213,04.

Foglio n. 2  
richiesta n. 1816  
Capo dell'Archivio  
CO DELEGATE



procura che, in originale, si  
la lettera "A";  
2) e 3) conigli SIRMIONE Antonio, nato in Carantano  
come 1972, codice fiscale dichiarato nel RTN 752003  
FRUSTACI Emma, nata in Carantano il 5 novembre 1913,  
co fiscale dichiarato nel RTN 752003, entrambi residenti  
in Foresta Serrata, Corso Umberto Primo N. 17.  
I predetti esponenti, dalla cui identità personale in locale  
sono costui, convenuto e stipulato quanto segue:  
ART. 1 - I signori conigli RIGETTI Luigi e GIULIO Francesco,  
con sede rappresentativa, venono ai signori conigli SIRMIONE  
Antonio e FRUSTACI Emma che, in regime di comunione legale  
dei beni acquistano, in piena proprietà del presente locale  
Appartamento sito in Foresta Serrata, via Seta, corpe-  
sto di tre vani e accessori al pianterreno con ingresso p-  
relativo e ammea piccola cantina a servizio al piano sotto-  
terreno, confluente con proprietà di via Seta, con pro-  
prietà Donata Giuseppe, con corte comune, nella città. Del-  
to immobile è ripartito nel catasto urbano del Comune di For-  
esto Serrata al foglio di mappa 76, particella 204 sub 1107,  
via Seta n. 59C, F. 51-T, categoria AA, classe seconda, vani  
2,5, rendita catastale euro 213,04.

A tutti i fini giuridici e catastali dichiara il signor

[REDACTED]

in qualità, che detto immobile è pervenuto ai venditori coniugi [REDACTED]

g [REDACTED]

con atto di compravendita a mio rogito in data 22 dicembre 1998, repertorio numero 55322, registrato in Lamezia Terme l'11 gennaio 1999 al N.46, trascritto in Catanzaro in data 18 gennaio 1999 al N.848 del Registro Generale e al N.698 del Registro Particolare.

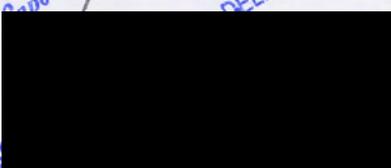
In sostituzione dell'atto notorio, ai sensi degli art.46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N.445, previa ammonizione sulla responsabilità cui si è soggetti in caso di dichiarazione mendace, il signor [REDACTED]

in qualità, <sup>-1-</sup> dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 (Testo Unico sull'edilizia), che l'immobile oggetto della vendita è stato regolarmente edificato in base alla concessione edilizia N.6/83 del primo agosto 1983 e successiva concessione edilizia numero 33/96 del 30 dicembre 1996, concessioni rilasciate entrambe dal Comune di Fossato Serralta e che successivamente a tali date non sono state eseguite opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi e che per detto immobile non sono stati mai adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio.

11/10/2006  
18556  
12782

coll. [REDACTED]

Foglia n.ro 3 richiesta n.ro 1816  
% capo dell'Archivio



DELEGATO



provisionali emanati per servizio edilizio.  
molto non sono stati nel addebi- no rilevato per  
richiedevano provvisoriamente autorizzativi a che per detto in-  
dare non sono state eseguite opere, modifiche o restauri che  
detti Comuni di Francoforte e che successivamente a tali  
re 25/05 del 30 dicembre 1998, vennero rilasciate autoriz-  
del primo agosto 1997 e successivamente concesso edilizio n. 0/101  
lamente edificato in base alla concessione edilizia n. 0/101  
dizional), che l'immobile oggetto della vendita è stato rego-  
l'art. 66 del D.P.R. 5 giugno 2001 n. 390 (art. unico dell'art. 6-  
in qualità di Dichiarazione di vendita e per gli effetti del-  
stima mobile, il signor  
Lino  
registra l'immobile.  
geniale 1999 al n. 848 del Registro Generale e al n. 808 del  
l'11 gennaio 1999 al n. 46, trascritto in Comune in data 16  
1998, repertorio numero 2322, registrato in Comune Franco-con atto di compravendita a suo rogito in data 12 dicembre  
quasi contigui de Comune di Francoforte e Andriani Rossetti  
stati: Giovanni Luigi e Giglio Francesco per acquisto del si-  
in qualità, che detto immobile è pervenuto



ART.2= Il prezzo è stato convenuto tra le parti ed a me Notaio dichiarato in euro 60.000,00 (sessantamila) così regolati: A) Euro 50.000,00 (cinquantamila) <sup>-2-</sup> che saranno pagati senza interessi dalla parte acquirente alla parte venditrice con l'ordine di bonifico irrevocabile appresso citato per detto importo che è il ricavato del mutuo che la parte acquirente contrarrà con la Banca di Credito Cooperativo della Sila Piccola - Taverna - Provincia di Catanzaro - Società Cooperativa, Sede di Taverna, viale Primo Maggio - con l'atto di mutuo a mio rogito immediatamente successivo a questa vendita, e con bonifico bancario irrevocabile a favore della parte venditrice che la parte acquirente disporrà a favore della parte venditrice tramite la stessa Banca di Credito Cooperativo della Sila Piccola - Taverna - sul conto corrente del medesimo venditore n. 451334 presso la Banca Intesa - Filiale di Malnate (Varese) - via Carlucci n.2, oggi stesso; <sup>-3-</sup> T

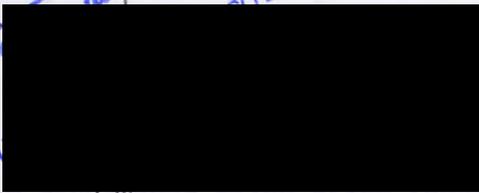
La parte venditrice, come rappresentata, accetta dette modalità di pagamento e rinuncia all'ipoteca legale.

A norma dell'art.36 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223, convertito in Legge N.248 del 4 agosto 2006, in sostituzione dell'atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 le parti del presente atto, in proprio e come rappresentate, consapevoli delle responsabilità penali e delle sanzioni amministrative in caso di dichiarazione mendace dichiarano che

Foglio n. 4

richiesta n. 106  
dell'Archivio

DELEGATO



ART. 1 - Il presente è stato concesso in tutto o in parte  
 tale distacco in tutto o in parte  
 delegato / n. / 106  
 la parte venditrice con l'ordine di gestione transattoria  
 presso il notaio per detto importo con il ricavato del  
 che la parte soprintendente contrasta con la Banca di  
 Cooperativo della Sisa Piccola - Taverna - Provincia di  
 Taverna - Società Cooperativa, Sede di Taverna, viale Prin  
 Maggio - con l'atto di cui è stato rogato l'istruttoria  
 cessivo a questa vendita, e con l'ordine di gestione transattoria  
 in a favore della parte venditrice che la parte acquirente  
 dispone a favore della parte venditrice l'importo in denaro  
 Banca di Credito Cooperativo della Sisa Piccola - Taverna -  
 sul conto corrente del numero 454534  
 presso la Banca  
 (Cassa) - Via Garibaldi n. 2, 05030, Taverna  
 la parte venditrice, come rappresentata, successore detto nota  
 lire di pagamento o rinuncia all'ipoteca legale.  
 A norma dell'art. 28 comma 2 del Decreto legge 4 luglio 2006  
 n. 231, convertito in legge n. 248 del 4 agosto 2006, da modifi  
 cazione dell'atto di costituzione al n. 454534 del DPR 445/2002 la  
 parti del presente atto, in proprio o come rappresentate,  
 consapevoli delle responsabilità penali e delle sanzioni am  
 ministrative in caso di distruzione o alterazione del presente atto

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

per la presente cessione non si sono avvalsi di mediatori.

Ai sensi dell'art.1 comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n.266 (Legge Finanziaria 2006), le parti dichiarano che il presente atto costituisce cessione onerosa tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali aventi ad oggetto immobile ad uso abitativo e/o relative pertinenze. In ragione di quanto sopra, la parte acquirente mi chiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale - sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5, DPR 26 aprile 1986 numero 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato, e quindi mi chiede che le predette imposte siano calcolate per legge sulla base imponibile catastale di euro 24.800,00 (ventiquattromilaottocento/00).

ART.3= Oggi stesso si trasferiscono a favore della parte acquirente la proprietà ed il possesso di quanto compravenduto con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

ART.4= I venditori, come rappresentati, rinunziano all'iscrizione di qualsiasi eventuale ipoteca legale.

ART.5= I venditori, come rappresentati, garantiscono che quanto venduto è di loro proprietà e libera disponibilità, immune da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro vincolo od onere di sorta.



ART.6= Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente.

ART.7= Le parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai sensi del primo comma dell'art.26 del D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131 sull'imposta di registro.

ART.8= I coniugi acquirenti invocano l'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa prevista dalla nota II-BIS Art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro, e a tal fine essi dichiarano:

che l'immobile non è di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 e successive modifiche ed è ubicato nel Comune di Fossato Serralta in cui essi dichiarano di avere la residenza; di non essere titolari esclusivi o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Fossato Serralta in cui è situato l'immobile acquistato; di non essere titolari neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da loro acquistata fruendo di una delle varie disposizioni agevolative dell'acquisto della prima casa emanate dal 1982 in poi e comunque previste dalla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa parte prima del Testo Unico imposta di registro.

Foglio n.ro 6 richiesta n.ro 1816  
Il Capo dell'Archivio

L'ASSISTENTE ARCHIVISTICO DELEGATO  
Concetta Gallini



A norma dell'art 2659 Codice Civile:

il signor

in qualità di-

chiara che i venditori coniugi

gati in regime di comunione legale dei beni;

gli acquirenti coniugi

dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale

dei beni.

-1: Cancellata la parola "dichiarano" e si sostituisce con "dichiara"; 2: Cancellata la parola "che"; -3: Si aggiunge: "A) Euro 10.000,00 (diecimila/00) sono stati pagati senza interessi con assegno bancario non trasferibile n. 666951/12 emesso sulla Banca di Credito Cooperativo del Piccolo - il 30 agosto 2006 dalla parte acquirente a favore dei venditori. TRE POSTULI.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto, unitamente all'allegato, ai componenti i quali mi dichiarano di approvarlo perchè pienamente conforme alla loro volontà.

Scritto parte a macchina da persona di mia fiducia e parte di mio pugno su due fogli dei quali sono occupate pagine sette-

molto

alle,

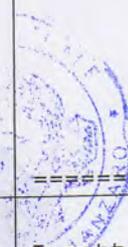




ALLEGATO "A"  
RACCOLTA N.18509



Dott. Rocco GUGLIELMO  
Notaio



===== PROCURA SPECIALE A VENDERE =====

189

I sottoscritti signori: =====

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

i quali dichiarano di essere coniugi in regime patrimoniale di  
comunione legale; =====

===== nominano e costituiscono =====

loro procuratore speciale il signor [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] =====

===== affinché =====

in nome, vece, conto ed interesse di essi mandanti, venda a  
chi volesse rendersene acquirente per il prezzo ed alle con-  
dizioni che riterrà più convenienti, la piena proprietà del-  
l'appartamento sito in Fossato Serralta, Via Serra, composto  
di tre vani ed accessori al piano terra con ingresso esclusi-  
vo e annessa piccola cantina al piano seminterrato, il tutto  
riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di  
mappa 14, particella 384, sub. 1107. =====

---Detto immobile è pervenuto ad essi mandanti con atto per  
Notaio Gennaro Anania del 22 dicembre 1998, registrato a La-  
mezia Terme il giorno 11 gennaio 1999 al n. 46. =====

---All'uopo al nominato procuratore vengono conferite tutte







le facoltà utili e necessarie per il buon esito dell'incarico

affidatogli, e così, in particolare, quelle di: =====

- intervenire nel relativo atto pubblico e sottoscriverlo; ===

- individuare nei suoi esatti estremi reali, catastali e con-

fini l'immobile da vendere, integrando o rettificando even-

tualmente gli elementi già forniti e sottoscrivendo per ac-

cettazione eventuali planimetrie esplicative, tipi di frazio-

namento e particellari; =====

- convenire il prezzo della vendita e riscuoterlo, ovvero ri-

conoscere essere stato già pagato, rilasciando la corrispon-

dente quietanza e rinunciando all'ipoteca legale ovvero con-

cedere dilazioni nel pagamento rinunciando eventualmente al-

l'ipoteca legale; =====

- costituire servitù attive e passive, riserve di diritti

reali e/o obbligatori a favore dei costituenti o di terzi; ===

- stipulare i patti, le condizioni e le clausole che riterrà

opportuni; =====

- immettere nel possesso, precisare la storia immobiliare,

prestare le garanzie di legge circa la proprietà dell'immobi-

le, dichiarare l'esistenza o meno di garanzie reali, oneri e

diritti reali o personali di terzi; =====

- rilasciare, in genere, dichiarazioni ai fini fiscali; =====

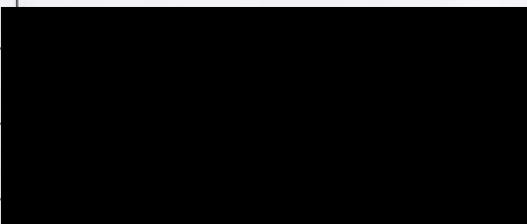
- emettere ogni tipo di dichiarazione prevista dalla legge 28

febbraio 1985 n. 47, dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.

sull'edilizia) e dalla legge n. 151/1975; =====



- fare, in altri termini, con riferimento al succitato atto di compravendita quanto potrebbe fare se presente la parte rappresentata medesima, senza che in alcun caso al nominato procuratore possa essere opposta carenza od insufficienza di rappresentanza ed avendo per rato e valido sin da oggi il suo operato sotto gli obblighi di legge. =====



N. 132.780 DEL REPERTORIO =====

===== AUTENTICA DI FIRMA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Certifico io sottoscritto Dottor ROCCO GUGLIELMO, Notaio in Catanzaro ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia che i signori



identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto la pro-



192



pria firma in calce alla procura che precede, alla mia presenza. =====

---In Catanzaro, nel mio studio sito al Corso Mazzini, n. 4, oggi trenta agosto duemilasei - 30/8/2006. =====





Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI

Catanzaro

Bolletta n. 116 del 28.11.2012 di € 43,00

La presente fotocopia composta di n. 12 facciate compresa la presente,  
è conforme all'originale.

Si rilascia in LIBERA per uso AMMINISTRATIVO

a richiesta del/la Sig./ra [REDACTED]

residente in LARUFFA TORRE

Catanzaro li 28.11.2012

Foglio n.ro 111 richiesta n.ro 116

Il Capo dell'Archivio

Il Capo dell'Archivio

L'ASSISTENTE ARCHIVISTICO DELEGATO  
Concetta Gallini





EUGENIO  
D'AUDINO  
ARCHITETTO

ALLEGATO N. 01.08

**AI TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Cancelleria Dott.ssa Chiara DI CREDICO**

Via Argento  
88100 Catanzaro (CZ)  
Tel. +39 0961 912042  
P.E.C. Tribunale.catanzaro@civile.ptel.giustiziacert.it

**OGGETTO: TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Chiara DI CREDICO**  
**Proc. Es. 21/2022 RGEs**

**CAUSA PROMOSSA DA:**

- Creditore Procedente: [REDACTED]
- Debitore Esecutato: [REDACTED]

**ISTANZA DI PROROGA**

Il sottoscritto **DOTT. ARCH. EUGENIO D'AUDINO** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. **2380**, titolare dello studio **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. **CZ**, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA **02654910799**, telefono cellulare **+ 39 345 6580813**, PEC: **e\_daudino.arch@pec.it**, in qualità di **CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO** nella procedura giudiziaria in oggetto,

**PREMESSO**

- che in data **04/10/2022** si notificava al sottoscritto Ordinanza di Nomina C.T.U. per la procedura giudiziaria in oggetto e che, in data **08/10/2022**, lo scrivente ha accettato l'incarico;
- che il G.E., nella medesima ordinanza di cui al punto precedente, ha disposto che:  
*"... la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata (08/06/2023) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, ")";*  
e che, conseguentemente a tale disposizione il termine indicato per la trasmissione della relazione finale di C.T.U., sia in Cancelleria e sia alle Parti, **è fissato per la data 08/05/2023**;
- che, in data **24/10/2022**, lo scrivente ha eseguito il primo sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto della presente procedura e, in data **29/10/2022**, ha provveduto al deposito della Relazione Preliminare;
- che, in data **28/12/2022**, lo scrivente inoltrava via P.E.C. al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del medesimo comune, formale istanza di accesso agli atti;
- che, in data **19/01/2023**, il C.T.U. si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato Serralta, per prendere visione degli atti disponibili in archivio. Dall'esame delle pratiche disponibili, ai fini della verifica sulla regolarità urbanistico edilizia, sono emersi due fascicoli inerente all'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura. Dalla presa visione degli atti è stata rilevata, da parte dello scrivente, l'incompletezza di alcuni documenti, tra cui l'assenza materiale della concessione edilizia in sanatoria che potrebbe legittimare lo stato di fatto dei luoghi. Il tecnico comunale, preso atto di tale mancanza, si è reso disponibile di ricercare tale documentazione in altro

Pagina 1/2

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**  
Sede legale: **Via Scaramuzzino 156 B**  
**88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Codice Fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: **02654910799**  
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**  
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**  
P.E.C.: **e\_daudino.arch@pec.it**





**EUGENIO  
D'AUDINO**  
ARCHITETTO

fondo archivistico comunale che, al momento dell'accesso, era in fase di riorganizzazione. Contestualmente, lo scrivente chiedeva copia della documentazione reperita e oggetto di interesse per le valutazioni peritali;

- che, in data **09/02/2023**, lo scrivente riceveva copia digitale della documentazione richiesta, rimanendo in attesa di quella ancora mancante;

## CONSTATATO

- che l'esame della documentazione amministrativa ad oggi acquisita ha fatto emergere aspetti e problematiche che richiedono ulteriori approfondimenti e verifiche presso gli uffici delle amministrazioni territorialmente competenti;
- che, per le verifiche di cui al punto precedente, si è ancora in attesa di ricevere documentazione mancante inerente i titoli abilitativi edilizi necessari per rispondere al quesito posto sulla conformità urbanistico edilizia dell'immobile; il cui espletamento è stato rallentato anche per via della segnalazione della mancanza di personale presso gli stessi, **con la motivazione di assenza per ferie**;

## EVIDENZIATO

- che, ai fini della valutazione della possibilità di sanatoria edilizia, è necessario avere un confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato Serralta e che tale incontro, previa concertazione di disponibilità, è stato fissato per la data del 26/05/2023 p.v.;
- che, i contenuti che emergeranno da tale confronto, **sono vincolanti per poter acquisire le appropriate informazioni necessarie procedere alla valutazione estimativa richiesta**;
- che per il verificarsi di tali circostanze di ostacolo, **lo scrivente C.T.U., sulla base degli elementi disponibili al momento, non può procedere nel rispetto dei termini di tempo fissati per la consegna della relazione finale**;

Per tutto quanto sopra premesso, constatato ed evidenziato, con la presente il sottoscritto C.T.U.,

## CHIEDE

alla S.V., **la concessione di una proroga di ulteriori 60 (sessanta) giorni del termine fissato**, per il deposito della relazione finale di C.T.U..

Si resta in attesa di determinazioni, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Lamezia Terme li **08.05.2023**

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**

[DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE]