

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice
Dott. GIUSEPPE SICILIA**

Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R. G. E. 182/2022

CREDITORE: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

DEBITORE: **XX XXXXXX XXXXXXXXX**

Luzzi lì, 24 - Agosto - 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ING. GIOACCHINO GIOIA

STUDIO TECNICO

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

INDICE

Premessa	pag. 3
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
Risposte ai quesiti	pag. 14
1. Risposta al Quesito n° 1	pag. 15
2. Risposta al Quesito n° 2	pag. 18
3. Risposta al Quesito n° 3	pag. 21
4. Risposta al Quesito n° 4	pag. 22
5. Risposta al Quesito n° 5	pag. 23
6. Risposta al Quesito n° 6	pag. 23
7. Risposta al Quesito n° 7	pag. 26
8. Risposta al Quesito n° 8	pag. 30
9. Risposta al Quesito n° 9	pag. 35
10. Risposta al Quesito n° 10	pag. 53
11. Risposta al Quesito n° 11	pag. 54
12. Risposta al Quesito n° 12	pag. 55
13. Risposta al Quesito n° 13	pag. 56
14. Risposta al Quesito n° 14	pag. 57
15. Risposta al Quesito n° 15	pag. 59
Conclusioni	pag. 59
Elenco Allegati	pag. 59

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N. R. G. E. 182/2022

RELAZIONE TECNICA
C.T.U.

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

C.T.U.
Ing. Gioacchino GIOIA

PREMESSE

Con Decreto di fissazione Udienda (ex art. 569 c.p.c.) e nomina del perito, emesso in data 14-06-2023 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe SICILIA, del Tribunale Ordinario di Cosenza –Sezione Prima Civile –Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari- nominava il sottoscritto **Ing. Gioacchino GIOIA** Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile Espropriazioni Immobiliari N.R.G. E. 182/2022 (*Allegato n° 1*) promossa da:

Creditore: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro

Debitore: **XX XXXXXXXX YYYYYYYYY**

In data 14-06-2023 a mezzo pec, (*Allegato n° 2*) dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, mi veniva notificata detta ordinanza, con la quale mi veniva concesso un periodo di 10 giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, ed un periodo

STUDIO TECNICO

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

massimo di trenta giorni prima della data dell'udienza, fissata per il **19-Dicembre-2023**, quindi entro la data del 19-Novembre-2023, di inviare copia del proprio elaborato peritale, ai creditori procedenti e al debitore, e il deposito dello stesso.

L'accettazione del presente incarico, ed il giuramento di rito, da parte del sottoscritto è avvenuta a mezzo PEC presso la Cancelleria in data 15- Giugno -2023 (*Allegato n°3*), quindi si acquisivano i Quesiti formulati, così come di seguito riportati:

QUESITI

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

STUDIO TECNICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STUDIO TECNICO

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

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

SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI

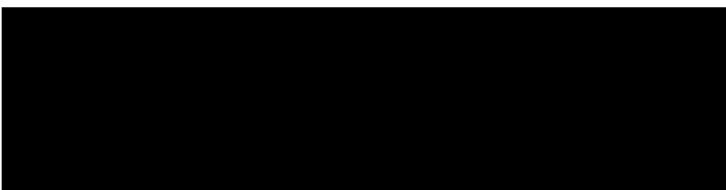
A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, prima di procedere alla stesura della perizia di stima, ha eseguito le verifiche, predisposte dal G.e. ossia controllare in primo luogo la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, e successivamente dopo aver preso contatto telefonico con il custode nominato, ossia il **dott. ETTORE FILICE**, si conveniva a convocare le parti per il primo sopralluogo, presso gli immobili da valutare, siti nel Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS) alla C.da PEZZE, n° 1 , per il giorno **Mercoledì 12 – Luglio -2023 alle ore 15,30.** Comunicare alla parte interessata, del sopralluogo in oggetto, ha provveduto il sottoscritto, nella quale ho espressamente evidenziato, nella stessa comunicazione, la presenza, oltre che mia, anche quella del custode nominato il **dott. ETTORE FILICE**, per l'espletamento delle procedure, ognuno per le proprie competenze, quindi oltre i miei contatti ho riportato anche i contatti del custode nominato, per un eventuale variazione dell'appuntamento.

Le convocazioni venivano effettuate mediante raccomandata A/R, agli indirizzi presenti agli atti, ossia (*Allegato n° 4*).

per la parte DEBITRICE

- Al Signor **XX XXXXXXXX YYYYYYYYY**

Contrada Pezze, n° 1 87018 SAN MARCO ARGENTANO -CS-



per la parte CREDITRICE

- **Avv. ROBERTO FRANCO**

Piazza del Lavoro, 3

89900 VIBO VALENTIA (CS)

Pec - roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

La presente comunicazione veniva inviata inoltre anche al custode nominato

STUDIO TECNICO

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

Custode nominato

- dott. Ettore FILICE

e-mail - ettore.filice@hotmail.it

In seguito ad una telefonata intercorsa tra il sottoscritto ed il signor XX XXXXXXXX (parte *debitrice*), si conveniva, che l'appuntamento, per il sopralluogo, sui luoghi di causa, fissato alle ore 15.30 del giorno mercoledì 12 luglio 2023, di spostarlo alle ore 9.30 dello stesso giorno, per impossibilità del signor Xx xxxxxxxx ad essere presente a quell'ora per motivi di lavoro.

Il giorno convenuto, **Mercoledì 12 Luglio 2023 alle ore 9.30** mi sono recato sui luoghi di causa, dove ad attendere c'era il signor XX XXXXXX XXXXXXXX (*debitore*), oltre il custode nominato **dott. Ettore Filice**.

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

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

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

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

oppure:

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

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

STUDIO TECNICO

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

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

E dopo una accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo presentato dalla parte creditrice, asserisce quanto segue:

⊗ Il creditore precedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, dalla quale si evince la **REGOLARITÀ** della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. di fatto dal **certificato notarile** si evince la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 15-Febbraio -2023, per conto di

✓ *creditore:* **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A con sede a Roma (RM), codice fiscale 09339391006**

contro

✓ *debitore:*

-XX XXXXXX XXXXXXXX nato a [REDACTED] il gg-gg-gggg c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE

Il **certificato notarile**, già agli atti di causa, recante la data del 15-Febbraio-2023 per Notaio dott. Francesco Casarini, notaio in Anzola Dell'Emilia (BO), **attesta** le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato per una cronologia di vent'anni, anteriori alla data di Trascrizione del pignoramento, a tutto il 03-Febbraio-2023.

Infatti la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, notificato dal Tribunale di Cosenza in data 14-12-2022 Repertorio 3961, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17-01-2023, Registro Generale n° 1407, Registro Particolare n° 1156.

In favore di

✓ **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A -creditore-con sede a Roma (RM), codice fiscale 09339391006** per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

contro

XX XXXXXX YYYYYYYY nato [REDACTED] il gg-gg-gggg c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE debitore- per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

✚ Beni di **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà**

I beni immobili sottoposti a pignoramento sono di seguito elencati:

<i>Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)</i>								
<i>INDIRIZZO</i>								
<i>Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Part.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
38	200	2	A/3	03	5 Vani	152 mq-	149	€ 374,43
<i>INTESTAZIONE</i>	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYY nato ██████████ il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE -<i>debitore</i>- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni 							

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

= **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A - creditore-** per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

e contro il signor

= **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** nato **██████████** il **gg-gg-gggg** **c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEEEE** - *debitore*- per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

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

PROVENIENZA DEI BENI

STUDIO TECNICO

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

L'immobile di seguito elencato, che costituisce oggetto del presente pignoramento,
ossia:

<i>Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)</i>								
<i>INDIRIZZO</i>	<i>Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO</i>							
<i>Foglio</i>	<i>Part.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
38	200	2	A/3	03	5 Vani	152 mq-	149	€ 374,43
<i>INTESTAZIONE</i>	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYY nato [REDACTED] il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni 							

Nel ventennio preso in esame **alla data del 03-02-2023** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

Il bene sopra specificato

E' PERVENUTO al signor:

❖ **XX XXXXXXXX YYYYYYYY nato [REDACTED] il gg-gg-gggg c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE**, in virtù dei seguenti titoli:

- Al signor **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** sopra generalizzato, la quota dell'intero per la piena proprietà in regime di separazione dei beni **per atto di donazione** del 12-09-2012 Repertorio n° 86809/35776 notaio Cristofaro Espedito Claudio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 05-10-2012 al n° 24855 Reg. Gen. e n° 20592 Reg. Part da potere della signora **Ddddd ddddddd nata [REDACTED]** titolare della piena proprietà bene personale.
- Tale Immobile (all'epoca censito al foglio 28 Particella 200) alla signora **Ddddd ddddddd nata [REDACTED]**, era pervenuto per la piena proprietà, da **Ddddd ddddddd nato a [REDACTED]** titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con **Ffffffffff ffffffffffnata a [REDACTED]** titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni, per atto di donazione, notaio Cristofaro Espedito Claudio, del 31/12/1990 Rep 23160 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 30-01-1991 al n° 4164 Reg. Gen. e n° 3910 Reg. Part.

STUDIO TECNICO

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

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **03-02-2023** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Francesco Casarini per la stesura del certificato notarile) al **31-12-1990 atto di donazione**, quindi un periodo di più di 30 anni.

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

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

- **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** nato [REDACTED] il **gg-gg-gggg** c.f. **EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE** **è residente** nel Comune di San Marco Argentano alla Contrada Pezze, n° 1, e **ha contratto matrimonio**, in data 08-08-1982 con la signora **Vvvvvvv vvvvvvnata a Cosenza il gg-gg-gggg**, dallo stesso si evince che **è riportata** la annotazione a margine, recante la seguente dicitura, “ **Risulta annotazione di separazione dei beni di cui alla legge 19-05-1975 n° 151 a margine del predetto atto**”.

Pertanto dall'esame dell'estratto di matrimonio si deduce che il bene oggetto di pignoramento all'attualità **è di PROPRIETA' ESCLUSIVA** del signor **XX XXXXXXXX XXXXXXXX** (*debitore*).

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

RISPOSTE AI QUESITI

STUDIO TECNICO

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

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

QUESITO N° 1

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

Il bene pignorato, è costituito da un appartamento del tipo Mansarda, al primo piano, facenti parte di un fabbricato con la relativa area di corte, censito nel Catasto Fabbricati del comune di SAN MARCO ARGENTANO, al **Foglio 38 Particella 200 sub 2.**

Il fabbricato in esame è costituito nella sua interezza da due piani fuori terra e da un piano mansarda abitale (*quest’ultimo oggetto della presente CTU*). L’unità in esame in pratica è rappresentata da questa unità immobiliare posta al piano primo del predetto fabbricato, costituita da una mansarda abitabile.

Più specificatamente il fabbricato è costituito da un’area di corte che planimetricamente si sviluppa a quote diverse, infatti si tratta di una piccola area dove insiste il fabbricato, che partendo da lato di confine con la strada comunale, dove è posizionato il cancello di ingresso al lotto, il terreno dopo un primo tratto va degradando con lieve pendenza, presentandosi poco più pianeggiante, va poi degradando verso il basso a quota inferiore, per un dislivello di poco più di tre metri, rispetto a questa quota pianeggiante. Da questa conformazione si desume che il fabbricato, visto dalla parte inferiore dell’area di corte comune, esso fuoriesce per complessivi tre livelli, compreso il piano mansarda, poi per i due fianchi laterali, il terreno sale di quota formando così il piano seminterrato, coperto parzialmente per due lati e completamente dal lato opposto all’ingresso. Quindi dalla parte superiore il fabbricato fuoriesce per soli due livelli, il piano terra e il piano mansarda.

Per una migliore comprensione dei subalterni e delle unità immobiliari presenti nel fabbricato si rimanda la visione all’Elaborato Planimetrico (*Allegato n° 23*) che il sottoscritto ha recepito presso l’Agenzia delle Entrate –Sezione del Territorio – Catasto Urbano.

STUDIO TECNICO

Nella sostanza i diversi livelli del fabbricato sono così formati:

- Il piano **Seminterrato 1** (o in modo indifferente, anche *Sottostrada 1*) è costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione. Il presente piano è seminterrato per due lati e completamente interrato per un solo lato, alla presente unità, vi si accede dalla corte comune esterna (sub 4) appunto dal lato fuori terra;
- Il piano **Terra** a livello della quota dell'area di corte nella parte superiore del lotto, è costituito da una seconda unità immobiliare, anch'essa destinata a residenza. A questa parte del fabbricato, vi si accede dalla parte superiore della corte comune (sub 4). Infatti si accede dal piano terra del fabbricato, ad una scala comune (sub 3) dove la stessa da accesso sia all'unità residenziale posta allo stesso piano Terra e sia all'unità residenziale soprastante del piano Primo, oggetto della nostra CTU;
- Il piano **Primo** che come appena descritto, è costituito da un piano Mansarda, dove vi è ubicata la nostra unità oggetto di Perizia. Questa unità abitativa è costituita da un ambiente soggiorno ed una camera pranzo, un piccolo cucinino, un disimpegno dal quale si ha accesso alle due camere da letto e un locale bagno. Ha la forma di una mansarda a più falde sfalsate, le cui parti più alte sono rispettivamente di 3,15 m l'una e 2,75 m l'altra, e 3.17 l'ultima, mentre la parte più bassa di tutte e tre le falde, finisce a quota zero. Gli ambienti sono però costituiti in maniera tale che la parte finale termina a quota 1,30 m. Alle tre falde che costituiscono il solaio di copertura sono state realizzate degli abbaini, che portano luce agli ambienti interni dell'unità immobiliare. Gli ambienti si presentano comodi, sono rifiniti con materiali di ottima qualità, sia il pavimento in cotto, rivestimenti in ceramica, gli infissi interni di porte e finestre in legno e tapparelle esterne in alluminio anodizzato, anche le porte interne e quella di ingresso sono in legno. L'appartamento inoltre è dotato di tutti gli impianti idrico sanitari, elettrico, e termico, realizzati secondo la buona regola d'arte.

Nella sua conformazione l'unità ha un aspetto accogliente, vivibile e ben proporzionato, ma il problema delle altezze, essendo una mansarda, è un punto che gioca completamente a sfavore, facendo sembrare gli ambienti piccoli e purtroppo vivibili con una concreta limitazione di movimento.

Quindi per gli ovvi motivi esposti, per come è composto l'immobile in esame oggetto di pignoramento, si costituisce un **UNICO lotto di vendita**, il quale lo nomineremo **LOTTO UNICO A.**

STUDIO TECNICO

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

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

❖ **LOTTO UNICO A**

Il bene pignorato, costituente il **LOTTO UNICO A** è ubicato nel **Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS)** in Contrada PEZZE, n°1. Il bene è di proprietà del signor:

❖ **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** na [REDACTED] il **gg-gg-gggg** c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE *debitore-* per il diritto di **piena PROPRIETA'** e per la **Quota di 1/1**

<i>Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)</i>								
<i>INDIRIZZO</i>	<i>Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO</i>							
<i>Foglio</i>	<i>Part.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
38	200	2	A/3	03	5 Vani	152 mq-	149	€ 374,43
<i>INTESTAZI ONE</i>	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYY nat [REDACTED] (CS) il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE <i>-debitore-</i> per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni 							

L'unità immobiliare in esame, formante il **Lotto Unico A**, è un **appartamento del tipo mansardato (categoria A/3)** consistente come già sopra ampiamente descritto, in una unità ubicata al piano primo di un corpo di fabbrica, che si sviluppa per complessivi due livelli oltre il piano mansarda. Il fabbricato è ubicato nella zona a valle del centro abitato della cittadina di San Marco Argentano, infatti si tratta di una piccola contrada con poche case sparse, che attraverso delle arterie di stradine comunali convergono tutte sulla strada provinciale SP94, che collega la cittadina di San Marco Argentano, alle varie arterie stradali, presenti nella zona a valle, prima fra tutte la superstrada SP283 delle Terme di Guardia Piemontese, e poi la SP 270 che porta alla zona industriale della piana di San marco Argentano.

Il fabbricato nasce verso la fine degli anni '80 per essere destinato ad abitazione, con una struttura in muratura di mattoni portanti. La sua conformazione come già sopra descritto, è un

STUDIO TECNICO

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

fabbricato, che si sviluppa su tre livelli compreso il piano mansarda, dove appunto l'unità immobiliare oggetto di perizia è l'abitazione posta al piano primo mansarda.

L'unità immobiliare oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale di **S_{Comm} = 114,00 mq.**

- Confini:

L'appartamento mansarda posto al piano primo, confina per tre lati con la proiezione dell'area di corte comune identificata con il sub 4, per un lato con scala comune individuata con il sub 3, salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, *insistente sul **Foglio 38 Particella 200 sub 2***, si allega lo stralcio di mappa catastale ed l'Elaborato Planimetrico (*Allegato n° 9*) recuperati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza, dove si evidenzia la particella 200, su cui insiste il fabbricato dove è ubicata la nostra unità pignorata sub 2,

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

QUESITO N° 2

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

In merito al quesito n° 2, passiamo adesso ad effettuare, una descrizione sommaria del bene oggetto di pignoramento, esaminando le caratteristiche oggettive dell'immobile, così come distinto nel **lotto** formato dal sottoscritto, in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972.

Come già evidenziato sopra, il bene pignorato, è costituito da un unico fabbricato, ubicato nel **comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS)** alla **Contrada PEZZE, n°1**, lo stesso è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio di mappa n° 38 Particella n° 200 sub 2**.

STUDIO TECNICO

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

Procederemo alla descrizione del Fabbricato, nella sua interezza.

Il bene pignorato, è costituito da un appartamento del tipo Mansarda, facenti parte di un fabbricato con la relativa area di corte, censito nel Catasto Fabbricati del comune di SAN MARCO ARGENTANO, al **Foglio 38 Particella 200 sub 2.**

Il fabbricato in esame è costituito nella sua interezza da due piani fuori terra e da un piano mansarda abitale (*quest'ultimo oggetto della presente CTU*). L'unità in esame in pratica è rappresentata da questa unità immobiliare posta al piano primo del predetto fabbricato, costituita da una mansarda abitabile.

Più specificatamente il fabbricato è costituito da un'area di corte che planimetricamente si sviluppa a quote diverse, infatti si tratta di una piccola area dove insiste il fabbricato, che partendo da lato di confine con la strada comunale, dove è posizionato il cancello di ingresso al lotto, il terreno dopo un primo tratto va degradando con lieve pendenza, presentandosi poco più pianeggiante, va poi degradando verso il basso a quota inferiore, per un dislivello di poco più di tre metri, rispetto a questa quota pianeggiante. Da questa conformazione si desume che il fabbricato, visto dalla parte inferiore dell'area di corte comune, esso fuoriesce per complessivi tre livelli, compreso il piano mansarda, poi per i due fianchi laterali, il terreno sale di quota formando così il piano seminterrato, coperto parzialmente per due lati e completamente dal lato opposto all'ingresso. Quindi dalla parte superiore il fabbricato fuoriesce per soli due livelli, il piano terra e il piano mansarda. Nella sostanza i diversi livelli del fabbricato sono così formati:

- Il piano ***Seminterrato 1*** (*o in modo indifferente, anche Sottostrada 1*) è costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione. Il presente piano è seminterrato per due lati e completamente interrato per un solo lato, alla presente unità, vi si accede dalla corte comune esterna (sub 4) appunto dal lato fuori terra;
- Il piano ***Terra*** a livello della quota dell'area di corte nella parte superiore del lotto, è costituito da una seconda unità immobiliare, anch'essa destinata a residenza. A questa parte del fabbricato, vi si accede dalla parte superiore della corte comune (sub 4). Infatti si accede dal piano terra del fabbricato, ad una scala comune (sub 3) dove la stessa da accesso sia all'unità residenziale posta allo stesso piano Terra e sia all'unità residenziale soprastante del piano Primo, oggetto della nostra CTU;
- Il piano ***Primo*** che come appena descritto, è costituito da un piano Mansarda, dove vi è ubicata la nostra unità oggetto di Perizia. Questa unità abitativa è costituita da un ambiente soggiorno ed una camera pranzo, un piccolo cucinino, un disimpegno dal quale si ha accesso alle due camere da letto e un locale bagno. Ha la forma di una mansarda a più falde

sfalsate, le cui parti più alte sono rispettivamente di 3,15 m l'una e 2,75 m l'altra, e 3.17 l'ultima, mentre la parte più bassa di tutte e tre le falde, finisce a quota zero. Gli ambienti sono però costituiti in maniera tale che la parte finale termina a quota 1,30 m. Alle tre falde che costituiscono il solaio di copertura sono state realizzate degli abbaini, che portano luce agli ambienti interni dell'unità immobiliare. Gli ambienti si presentano comodi, sono rifiniti con materiali di ottima qualità, sia il pavimento in cotto, rivestimenti in ceramica, gli infissi interni di porte e finestre in legno e tapparelle esterne in alluminio anodizzato, anche le porte interne e quella di ingresso sono in legno. L'appartamento inoltre è dotato di tutti gli impianti idrico sanitari, elettrico, e termico, realizzati secondo la buona regola d'arte.

Nella sua conformazione l'unità ha un aspetto accogliente, vivibile e ben proporzionato, ma il problema delle altezze, essendo una mansarda, è un punto che gioca completamente a sfavore, facendo sembrare gli ambienti piccoli e purtroppo vivibili con una concreta limitazione di movimento.

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica (*Allegato n° 21*).

L'unità oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale $S_{COMM} = 114,00$ mq.

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

- a) di cessione effettuata da impresa costruttrice o di ripristino entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento,
- b) di cessione posta in essere anche successivamente da impresa costruttrice o di ripristino che abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- c) di cessione di immobile abitativo destinato ad alloggi sociali per le quali il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.

Pertanto **non è soggetto ad IVA.**

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

QUESITO N° 3

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, in virtù della documentazione in mio possesso, il bene oggetto di perizia, costituito da una unità immobiliare, appartamento mansarda, facenti parte di un fabbricato, e formante ***l'unico lotto di vendita***, si asserisce in maniera univoca che la costruzione dello stesso fabbricato, oggetto di pignoramento, risale a **DOPO della data del 02-settembre 1967.**

In seguito alla presentazione della domanda di accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Marco Argentano, (*Allegato n° 10*) in merito alla circostanza di ottenere copia del titolo abitativo della realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento, e se vi fossero state richieste, da parti dei soggetti titolari, di eseguire lavori e se fossero state rilasciate le dovute autorizzazioni, il sottoscritto ha ottenuto copia della **Certificato di Agibilità** inerente tutto il fabbricato di cui fa parte la nostra unità pignorata. (*Allegato n° 11*) rilasciato all'allora proprietaria signora Ddddd ddddddd nata [REDACTED] in cui si evince la realizzazione dello stesso fabbricato autorizzato con **Concessione Edilizia n° 13 del 14-05-1980.**

Quindi in virtù di quanto sopra esposto, ed in risposta al presente quesito, si dichiara in maniera univoca, che la costruzione del predetto fabbricato, oggetto del presente pignoramento è **stato realizzato in data SUCCESSIVA al 2 settembre 1967.**

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

QUESITO N° 4

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale***

STUDIO TECNICO

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, in virtù della documentazione in mio possesso, relativamente al bene oggetto di perizia, costituito da un appartamento del tipo mansarda facenti parte di un fabbricato a tre piani, e formante *l'unico lotto di vendita*, si relaziona quanto segue.

In seguito alla presentazione della domanda di accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Marco Argentano, (*Allegato n° 10*) in merito alla circostanza di ottenere copia del titolo abitativo della realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento, e se vi fossero state richieste, da parti dei soggetti titolari, di eseguire lavori e se fossero state rilasciate le dovute autorizzazioni, il sottoscritto ha ottenuto copia della **Certificato di Agibilità n° 4 del 18-04-2008** inerente tutto il fabbricato di cui fa parte la nostra unità pignorata. (*Allegato n° 11*) rilasciato all'allora proprietaria signora Ddddd dddddd nata [REDACTED] in cui si evince la realizzazione dello stesso fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n° 13 del 14-05-1980.

Quindi dal punto di vista inerente la conformità urbanistica, il fabbricato, interessato dal presente pignoramento, è **dotato del titolo abitativo**, ossia del **Certificato di Agibilità n° 4 del 18-04-2008**.

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

QUESITO N° 5

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

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

Essendo il bene, oggetto di pignoramento, un Appartamento per civile abitazione, e quindi non un terreno, **non è necessario** il certificato di destinazione urbanistica.

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

QUESITO N° 6

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

In risposta al presente quesito, dall'esame della documentazione in mio possesso, e dalla Visura Catastale relativa all'unità immobiliare pignorata, acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, il sottoscritto può affermare che il bene in oggetto, **è IDENTIFICATO catastalmente e che vi è ESATTA rispondenza dei dati, fra il bene pignorato e quello specificato nell'atto di pignoramento.** Pertanto si può affermare che **NON RISULTA NESSUNA DIFFORMITA' O MANCANZA CATASTALE.**

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

<i>Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)</i>								
<i>INDIRIZZO</i>								
<i>Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Part.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
38	200	2	A/3	03	5 Vani	152 mq-	149	€ 374,43
<i>INTESTAZIONE</i>	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYY nat [REDACTED] il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni 							

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

Passiamo ora ad esaminare l'unità immobiliare pignorata, come **unico lotto di vendita** che il sottoscritto ha formulato, al fine di mettere in evidenza le eventuali criticità o difformità, rilevate in sede di controllo e verifica.

❖ LOTTO UNICO A

Il bene pignorato, elencato nel **LOTTO A** è ubicato nel **Comune di San Marco Argentano (CS)** in Contrada PEZZE, n° 1. Il bene è di proprietà del signor:

- ❖ **XX XXXXXXXX YYYYYYYY (debitore) nat** [REDACTED] **il gg-gg-gggg c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE debitore-** per il diritto di **Proprietà** e per la **Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni**

<i>Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)</i>								
<i>INDIRIZZO</i>								
<i>Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Part.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
38	200	2	A/3	03	5 Vani	152 mq-	149	€ 374,43

STUDIO TECNICO

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

INTESTAZI ONE	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYY nato [REDACTED] il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'unità immobiliare in esame, formante il **Lotto Unico A**, come si evince nella visura catastale (*Allegato n° 12*) è una sola unità con destinazione d'uso **ABITAZIONE (categoria A/3)**.

Per il bene oggetto di valutazione, c'è da **segnalare**, la circostanza, rilevata dal sottoscritto, scaturita in seguito al sopralluogo effettuato, il quale è emerso che dal confronto della Planimetria Catastale dell'immobile (*Allegato n°13*) recuperata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza, e lo stato attuale rilevato dal sopralluogo effettuato presso i luoghi di causa, debitamente riportato e disegnato in planimetria (*Allegato n° 14*), **NON C'è CORRISPONDENZA fra lo stato dei luoghi all'attualità, e quello che risulta agli atti (planimetria Catastale)**.

Le difformità rilevate dal sottoscritto, in sede di verifica, riguardano essenzialmente:

La distribuzione degli ambienti interni, in particolare:

- ▬ nella **planimetria catastale** è riportato un muro che divide interamente due ambienti, ossia il salone con il ripostiglio, così come indicato nella stessa, in realtà dal sopralluogo è emerso che nella presente parete è stata realizzata un'apertura di circa 2 metri per collegare i vani del salone con il piccolo ambiente che è diventato il cucinino.
- ▬ Nel vano indicato in planimetria Catastale come Rip (ripostiglio) non è stata riportata la finestra che nella realtà esiste;

Per una migliore comprensione delle differenze appena descritte si rimanda alla visione della Planimetria Catastale (*Allegato n° 13*) e della Planimetria Attuale, rilevata dal sottoscritto (*Allegato n° 14*).

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

Le presenti difformità di natura planimetriche, possono essere benissimo corrette, ma occorre eseguire una procedura ben precisa. Infatti la **Variazione Catastale** è subordinata alla regolarizzazione dell'abuso edilizio, nel senso che va presentata una *SCIA Edilizia in Sanatoria*,

STUDIO TECNICO

nella quale vanno denunciate le modifiche apportate all'unità immobiliare, e poi successivamente va presentata una **Denuncia di Variazione Catastale**, a mezzo pratica DOCFA, presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Cosenza –Territorio Servizi Catastali –, la quale operazione per tutti i casi di difformità sopra evidenziati, **non comporterà variazione alcuna**, riguardanti i dati catastali dell'immobile in oggetto, in particolare ci si riferisce, alla categoria catastale, e sia alla consistenza, come superficie catastale, e di rimando alla rendita catastale.

Comunque qui di seguito, vengono elencate le pratiche da eseguire, con i relativi costi da sostenere, ed approdare quindi ad un costo complessivo.

Il costo della spesa per la correzione di tutte le unità immobiliare esaminate costituenti i lotti di vendita formati, si concretizza con le seguenti spese:

- a) Presentazione della SCIA in Sanatoria **€ 1.000,00 (Euro Millecinquecento/00)**
- b) Costo del pagamento della Sanzione pecuniaria pari ad **€ 516,00 (Euro Cinquecentosedici/00)**
- c) Presentazione della Variazione Catastale presso il Catasto, per una spesa di **€ 300,00 (Euro Cinquecento/00).**

Quindi una spesa complessiva pari ad € 1.000 + € 516 + € 300 = € 1.816,00

Pertanto nel caso in oggetto, non potendo completare la procedura di cui sopra, e ci si riferisce alla comunicazione presso l'Ente Comunale, il sottoscritto non può procedere con l'aggiornamento dell'atto catastale.

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

QUESITO N° 7

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

STUDIO TECNICO

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

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

A) Alla prima parte del quesito

che recita *se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi* il sottoscritto acquisita la documentazione necessaria, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, l'Ispezione Ipotecaria (*Allegato n° 15*), inerente l'immobile pignorato, censito nel **Catasto Urbano del Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS) Foglio 38 Particella 200 sub 2**, dalla quale è emerso quanto di seguito illustrato.

Dall'esame dell'Ispezione Ipotecaria, (*Allegato n°15*) si rileva, fra le diverse formalità presenti, per il bene sopra indicato, che la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, (*Allegato n°16*) notificato dal Tribunale di Cosenza in data 14-12-2022 Repertorio 3961, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17-01-2023, Registro Generale n° 1407, Registro Particolare n° 1156.

In favore di

✓ **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A -creditore-con sede a Roma (RM), codice fiscale 09339391006** per il diritto di **Proprietà** per la **Quota pari ad 1/1 di piena proprietà**

contro

✓ **XX XXXXXXXX YYYYYYYY nato [REDACTED] il gg-gg-gggg c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE debitore-** per il diritto di **Proprietà** per la **Quota pari ad 1/1 di piena proprietà;**

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

Beni di **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà**

I beni immobili **sottoposti a pignoramento** sono di seguito elencati:

Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)								
INDIRIZZO	Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO							
Foglio	Part.IIIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Totale escluse aree scoperte	Rendita

STUDIO TECNICO

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

38	200	2	A/3	03	5 Vani	152 mq-	149	€ 374,43
INTESTAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYY nato [REDACTED] gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni 							

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

PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile di seguito elencato, che costituisce oggetto del presente pignoramento, ossia:

<i>Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)</i>								
<i>Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO</i>								
<i>INDIRIZZO</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Part.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
38	200	2	A/3	03	5 Vani	152 mq-	149	€ 374,43
INTESTAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYY nato [REDACTED] gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni 							

Nel ventennio preso in esame **alla data del 03-02-2023** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

Il bene sopra specificato

E' PERVENUTO al signor:

❖ **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a [REDACTED] il **gg-gg-gggg c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE**, in virtù dei seguenti titoli:

STUDIO TECNICO

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

- Al signor **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** sopra generalizzato, la quota dell'intero per la piena proprietà in regime di separazione dei beni **per atto di donazione** del 12-09-2012 Repertorio n° 86809/35776 notaio Cristofaro Espedito Claudio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 05-10-2012 al n° 24855 Reg. Gen. e n° 20592 Reg. Part da potere della signora Ddddd ddddddd nata [REDACTED] titolare della piena proprietà bene personale.
- Tale Immobile (all'epoca censito al foglio 28 Particella 200) alla signora Ddddd ddddddd nata il [REDACTED] era pervenuto per la piena proprietà, da Ddddd dddddddnato a [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con Fffffff ffffffffnata a [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni, per atto di donazione, notaio Cristofaro Espedito Claudio, del 31/12/1990 Rep 23160 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 30-01-1991 al n° 4164 Reg. Gen. e n° 3910 Reg. Part.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **03-02-2023** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Francesco Casarini per la stesura del certificato notarile) al **31-12-1990 atto di donazione**, quindi un periodo di più di 30 anni.

Quindi avendo esaminato un periodo antecedente di circa 30 anni, in risposta alla prima parte del quesito posto dal G.e., si può affermare, che per i beni oggetto di pignoramento, **all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era INTESTATARIA DELL'IMMOBILE**, nello specifico **già dal 12-09-2012 per atto di donazione** Repertorio n° 86809/35776 notaio Cristofaro Espedito Claudio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 05-10-2012 al n° 24855 Reg. Gen. e n° 20592 Reg. Part.

B) Per quanto richiesto nella seconda parte del quesito,

ossia *se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota),* il sottoscritto, esaminati gli atti, afferma che:

Il bene oggetto del pignoramento, come già ampiamente illustrato, è di titolarità esclusiva del signor **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** nato [REDACTED] il **gg-gg-gggg** c.f. **EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE**, nonché, ***debitore del presente pignoramento, per la quota complessiva della piena proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni, giusto quanto pignorato e preteso dalla parte creditrice.***

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

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

QUESITO N° 8

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito, il sottoscritto asserisce, che sia dal controllo del ***certificato notarile***, già agli atti di causa, e dalla documentazione necessaria acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, l'Ispezione Ipotecaria (*Allegato n° 15*), inerente l'immobile pignorato, censito nel **Catasto Urbano del Comune di San Marco Argentano (CS) Foglio 38 Particella 200 sub 2** è emerso quanto di seguito illustrato.

STUDIO TECNICO

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

Per quanto concerne la prima parte del quesito,

Dall'esame dell'Ispezione Ipotecaria, (*Allegato n°15*) si rileva, fra le diverse formalità presenti, per il bene sopra indicato,

- ❖ La Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, (*Allegato n°16*) notificato dal Tribunale di Cosenza in data 14-12-2022 Repertorio 3961, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17-01-2023, Registro Generale n° 1407, Registro Particolare n° 1156.

In favore di

- = **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A - creditore-** per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**
- = e contro il signor **XX XXXXXXXX YYYYYYYYYY nato** XXXXXXXXXX **il gg-gg-gggg c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE** - *debitore-* per il diritto di **PROPRIETA'** e per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

Beni di **XX XXXXXXXX YYYYYYYYYY** per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà**

I beni immobili sottoposti a pignoramento sono di seguito elencati:

<i>Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)</i>								
<i>INDIRIZZO</i>								
<i>Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Part.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
38	200	2	A/3	03	5 Vani	152 mq-	149	€ 374,43
<i>INTESTAZIONE</i>	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYYYY n XXXXXXXXXX il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni 							

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

STUDIO TECNICO

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

PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile di seguito elencato, che costituisce oggetto del presente pignoramento,
ossia:

<i>Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)</i>								
<i>INDIRIZZO</i>								
<i>Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO</i>								
<i>Foglio</i>	<i>Part.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati di Superficie</i>	<i>Totale escluse aree scoperte</i>	<i>Rendita</i>
<i>38</i>	<i>200</i>	<i>2</i>	<i>A/3</i>	<i>03</i>	<i>5 Vani</i>	<i>152 mq-</i>	<i>149</i>	<i>€ 374,43</i>
<i>INTESTAZI ONE</i>	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYY nato [REDACTED] il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni 							

Nel ventennio preso in esame **alla data del 03-02-2023** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

Il bene sopra specificato

E' PERVENUTO al signor:

❖ **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** nato [REDACTED] il gg-gg-gggg c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE, in virtù dei seguenti titoli:

- Al signor **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** sopra generalizzato, la quota dell'intero per la piena proprietà in regime di separazione dei beni **per atto di donazione** del 12-09-2012 Repertorio n° 86809/35776 notaio Cristofaro Espedito Claudio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 05-10-2012 al n° 24855 Reg. Gen. e n° 20592 Reg. Part da potere della signora Ddddd ddddddd nata [REDACTED], titolare della piena proprietà bene personale.
- Tale Immobile (all'epoca censito al foglio 28 Particella 200) alla signora Ddddd ddddddd nata il [REDACTED] era pervenuto per la piena proprietà, da Ddddd dddddddnato a [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con Fffffff ffffffffnata [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni, per atto di donazione, notaio Cristofaro Espedito Claudio, del 31/12/1990 Rep 23160 e trascritto presso

STUDIO TECNICO

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

l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 30-01-1991 al n° 4164 Reg. Gen. e n° 3910 Reg. Part.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **03-02-2023** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Francesco Casarini per la stesura del certificato notarile) al **31-12-1990 atto di donazione**, quindi un periodo di più di 30 anni.

Quindi avendo esaminato un periodo antecedente di circa 30 anni, in risposta alla prima parte del quesito posto dal G.e., si può affermare, che per i beni oggetto di pignoramento, **all’atto della notifica del pignoramento la parte esecutata ERA INTESTATARIA DELL’IMMOBILE, ,** nello specifico **già dal 12-09-2012 per atto di donazione** Repertorio n° 86809/35776 notaio Cristofaro Espedito Claudio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 05-10-2012 al n° 24855 Reg. Gen. e n° 20592 Reg. Part.

Per quanto concerne la seconda parte del quesito,

In merito *alla sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale*, il sottoscritto dall’esame della Ispezione Ipotecaria (*Allegato n° 15*) prima accennata ha rilevato le seguenti formalità:

- ❖ **Atto tra vivi – Donazione Accettata**, (*Allegato n° 17*) **donazione** del 12-09-2012 Repertorio n° 86809/35776 notaio Cristofaro Espedito Claudio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 05-10-2012 al n° 24855 Reg. Gen. e n° 20592 Reg. Part da potere della signora Ddddd dddddd nata il [REDACTED] (CS), titolare della piena proprietà bene personale.;
- ❖ **Ipoteca Volontaria**, (*Allegato n° 18*) derivante **Concessione a Garanzia di Finanziamento**, formalizzata con atto notarile pubblico per rogito notaio Cristofaro Espedito Claudio del 12-01-2012 Repertorio 85748/35038 Trascritto a Cosenza il 13/01/2012 al Reg Gen 1211 e Reg Part 81, a fronte di un capitale di € 55.000, durata 20 anni, per l’unità negoziale **sita nel comune di San Marco Argentano (CS) alla Contrada PEZZE, n°1 censita nel NCEU al foglio 38 Particella 200 sub 2**

a favore di:

= **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A** sede Roma cf. 09339391006-
creditore- per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena**
proprietà

Contro

= **Ddddd dddddd** nata [redacted] titolare della piena
proprietà.

Debitore non datore **Xx xxxxxx xxxxxxxx** nat [redacted] gg-gg-gggg e **Vvvvvvv**
vvvvvvnata [redacted] gg-gg-gggg;

❖ **Pignoramento Immobiliare (Allegato n° 16) -il pignoramento in esame-** notificato
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 14-12-2022 Repertorio 3961, è
avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza –
Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17-01-2023, Registro Generale n° 1407,
Registro Particolare n° 1156.

In favore di

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A - creditore-** per il diritto di
PROPRIETA' per la **QUOTA pari ad 1/1 di piena proprietà**
- e contro il signor **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** nato a Cosenza (CS) il **gg-gg-**
gggg c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEE - *debitore-* per il diritto di **Proprietà** e per
la **Quota pari ad 1/1 di piena proprietà**

L'oggetto del Pignoramento riguarda:

Beni di **XX XXXXXXXX YYYYYYYY** per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà**

I beni immobili **sottoposti a pignoramento** sono di seguito elencati:

Catasto FABBRICATI - SAN MARCO ARGENTANO (CS)								
INDIRIZZO								
Contrada Pezze , n° 28 -Piano 1 Comune di SAN MARCO ARGENTANO								
Foglio	Part.Illa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Totale escluse aree scoperte	Rendita
38	200	2	A/3	03	5 Vani	152 mq-	149	€ 374,43
INTESTAZI ONE	<ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXXXX YYYYYYYY nato [redacted] gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE -<i>debitore-</i> per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni 							

STUDIO TECNICO

L'immobile sopra riportato, costituisce il bene oggetto del presente pignoramento,
Dall'esame della documentazione, si sottolinea inoltre che **NON SI EVIDENZIA NESSUN'ALTRA formalità, e/o vincoli e oneri, anche di natura condominiale.**

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

QUESITO N°9

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

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

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

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

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel

proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

Nel procedere alla stima, degli immobili oggetto di perizia, nodo centrale della presente relazione, il sottoscritto, per la determinazione **del più probabile valore di mercato**, trattandosi di un fabbricato, contenente beni di diversa destinazione d'uso, ha inteso utilizzare i seguenti criteri di stima.

Criteri di Stima adottati

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

I criteri utilizzati sono stati:

- I. *Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, (stima diretta) inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. L'indagine di mercato, condotta dal sottoscritto, ha esplorato diversi ambiti del mercato immobiliare, sia presso aziende private che operano nel settore delle costruzioni, e sia presso gli operatori di aziende quali, Tecnocasa, Gallo Case, Frimm, ecc, le quali trattano transazioni di immobili di varia tipologia;*
- II. *Il secondo criterio di valutazione è quello denominato "comparazione di un immobile" (stima diretta) ossia selezionare i dati attraverso l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate del Territorio il quale conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali;*
- III. *Il terzo criterio di stima è un metodo analitico (stima indiretta). Si adatterà per questo criterio di stima il metodo di capitalizzazione del reddito; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile. Sulla base del metodo adottato, il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.*
 - *Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula*
$$Bf = R_{It} - \text{spese di parte padronale}$$
Il Reddito lordo totale (R_{It}) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulla rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota par al 20%

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

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

In particolar modo nella stima dell'Immobile si adotteranno oltre ai criteri sopra specificati, due metodi specifici del caso, essendo l'immobile non di epoca recente, anche se tenuto in ottime condizioni, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato. Questi a cui ci si riferisce sono:

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

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

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

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

$$K_j = K_x / K_v$$

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

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

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

Quello che si ricava da questo metodo è il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica. Questo metodo

analitico coinvolge altri dati conosciuti che consentono di definire il valore incognito. Quindi come detto, è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula $V_M = V_C - V_R$ in cui

V_M è il valore di mercato dell'immobile;

V_C è il costo di costruzione;

V_R è il costo di ricostruzione.

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

Nella determinazione del costo di ricostruzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di ricostruzione (mano d'opera, materiali, noli) dei costi di progettazione, direzione lavori e collaudi.

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

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

Dove

- **(D)** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed

- **(A)** esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

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

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (**Crip**) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (**Vrip**).

$$\text{Con } (Vrip) = Cd * Crip$$

Dopo questa panoramica rivolta ad illustrare i procedimenti di stima che verranno adottati, passiamo adesso ad esaminare l'immobile pignorato, utilizzando i criteri di stima più consoni, e descrivendone la sua applicazione.

Come già evidenziato il bene oggetto di pignoramento **può essere venduto nell'unico lotto formato, denominato -Lotto Unico A-**, pertanto passiamo ad effettuarne la sua valutazione.

STIMA DEL LOTTO UNICO A

<u>LOTTO UNICO A</u>									
DESCRIZIONE	Abitazione – categoria catastale A/3 Piano 1°								
INDIRIZZO	Contrada PEZZE, n°1 – SAN MARCO ARGENTANO (CS) Piano 1°								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Totale escluse aree scoperte	Rendita
38	200	2	-	A/3	03	5 vani	152 mq	149 mq-	€ 374,43
SUPERFICIE COMMERCIALE	114,00 mq								
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	❖ XX XXXXXXXX YYYYYYYY na [REDACTED] l gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni								
QUOTA PIGNORATA	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;								
CERTIFICAZIONI	• L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'								
STATO ATTUALE	L'IMMOBILE risulta ABITATA dal debitore e dal suo nucleo familiare;								

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

- <u>Piano Primo</u> costituisce la zona a giorno della villetta	
Superficie netta	100,55 mq
Superficie lorda	138,30 mq * 80 % = 110,64 mq
Superficie balconi	6,85 mq * 30 % = 2,06 mq
Superficie Ripostigli con h < di 1,30 m	12,90 mq * 10 % = <u>1,29 mq</u>
Superficie Commerciale PIANO PRIMO =	114,00 mq

Le sopra citate dimensioni dei vari piani costituenti l’immobile, sono riportate nella planimetria **rilevata** dal sottoscritto in sede di sopralluogo (*Allegato n° 14*)

Quindi operando secondo quanto indicato dai criteri impartiti dall’Agenzia delle Entrate, la **superficie commerciale totale sarà pari ad:**

Superficie Commerciale LOTTO UNICO A = 114,00 mq

UBICAZIONE E CONTESTO URBANO

Come già evidenziato sopra, il bene pignorato, è costituito da un appartamento mansardato posto al piano primo di un fabbricato di complessivi tre livelli, ubicato nel **comune di San Marco Argentano (CS)** alla **Contrada PEZZE, n°1**, lo stesso è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio di mappa n° 38 Particella n° 200 sub 2**.

Il fabbricato è ubicato nella zona a valle del centro abitato della cittadina di San Marco Argentano, infatti si tratta di una piccola contrada con poche case sparse, che attraverso delle arterie di stradine comunali convergono tutte sulla strada provinciale SP94, che collega la cittadina di San Marco Argentano, alle varie arterie stradali, presenti nella zona a valle, prima fra tutte la superstrada SP283 delle Terme di Guardia Piemontese, e poi la SP 270 che porta alla zona industriale della piana di San marco Argentano.

Il fabbricato nasce verso la fine degli anni '80 per essere destinato ad abitazione, con una struttura in muratura di mattoni portanti. La sua conformazione come già sopra descritto, è un

STUDIO TECNICO

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

fabbricato, che si sviluppa su tre livelli compreso il piano mansarda, dove appunto l'unità immobiliare oggetto di perizia è l'abitazione posta al piano primo mansarda.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

Procederemo alla descrizione del Fabbricato, nella sua interezza.

Il bene pignorato, è costituito da un appartamento del tipo Mansarda, facenti parte di un fabbricato con la relativa area di corte, censito nel Catasto Fabbricati del comune di San Marco Argentano, al **Foglio 38 Particella 200 sub 2.**

Il fabbricato in esame è costituito nella sua interezza da due piani fuori terra e da un piano mansarda abitale (*quest'ultimo oggetto della presente CTU*).

Più specificatamente il fabbricato è costituito da un'area di corte che planimetricamente si sviluppa a quote diverse, infatti si tratta di una piccola area dove insiste il fabbricato, che partendo dal lato di confine con la strada comunale, dove è posizionato il cancello di ingresso al lotto, il terreno dopo un primo tratto va degradando con lieve pendenza, presentandosi poco più pianeggiante, va poi degradando verso il basso a quota inferiore, per un dislivello di poco più di tre metri, rispetto a questa quota pianeggiante. Da questa conformazione si desume che il fabbricato, visto dalla parte inferiore dell'area di corte comune, esso fuoriesce per complessivi tre livelli, compreso il piano mansarda, poi per i due fianchi laterali, il terreno sale di quota formando così il piano seminterrato, coperto parzialmente per due lati e completamente dal lato opposto all'ingresso. Quindi dalla parte superiore il fabbricato fuoriesce per soli due livelli, il piano terra e il piano primo mansarda. Nella sostanza i diversi livelli del fabbricato sono così formati:

- Il piano ***Seminterrato 1*** (*o in modo indifferente, anche Sottostrada 1*) è costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione. Il presente piano è seminterrato per due lati e completamente interrato per un solo lato, alla presente unità, vi si accede dalla corte comune esterna (sub 4) appunto dal lato fuori terra;
- Il piano ***Terra*** a livello della quota dell'area di corte nella parte superiore del lotto, è costituito da una seconda unità immobiliare, anch'essa destinata a residenza. A questa parte del fabbricato, vi si accede dalla parte superiore della corte comune (sub 4). Infatti si accede dal piano terra del fabbricato, ad una scala comune (sub 3) dove la stessa da accesso sia all'unità residenziale posta allo stesso piano Terra e sia all'unità residenziale soprastante del piano Primo, oggetto della nostra CTU;
- Il piano ***Primo*** che come appena descritto, è costituito da un piano Mansarda, dove vi è ubicata la nostra unità oggetto di Perizia. Questa unità abitativa è costituita da un ambiente

soggiorno ed una camera pranzo, un piccolo cucinino, un disimpegno dal quale si ha accesso alle due camere da letto e un locale bagno. Ha la forma di una mansarda a più falde sfalsate, le cui parti più alte sono rispettivamente di 3,15 m l'una e 2,75 m l'altra, e 3.17 l'ultima, mentre la parte più bassa di tutte e tre le falde, finisce a quota zero. Gli ambienti sono però costituiti in maniera tale che la parte finale termina a quota 1,30 m. Alle tre falde che costituiscono il solaio di copertura sono state realizzate degli abbaini, che portano luce agli ambienti interni dell'unità immobiliare. Gli ambienti si presentano comodi, sono rifiniti con materiali di ottima qualità, sia il pavimento in cotto, rivestimenti in ceramica, gli infissi interni di porte e finestre in legno e tapparelle esterne in alluminio anodizzato, anche le porte interne e quella di ingresso sono in legno. L'appartamento inoltre è dotato di tutti gli impianti idrico sanitari, elettrico, e termico, realizzati secondo la buona regola d'arte.

Nella sua conformazione l'unità ha un aspetto accogliente, vivibile e ben proporzionato, ma il problema delle altezze, essendo una mansarda, è un punto che gioca completamente a sfavore, facendo sembrare gli ambienti piccoli e purtroppo vivibili con una concreta limitazione di movimento.

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica (*Allegato n° 21*).

L'unità oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale $S_{COMM} = 114,00$ mq.

- Confini:

L'appartamento mansarda posto al piano primo, confina per tre lati con la proiezione dell'area di corte comune identificata con il sub 4, per un lato con scala comune individuata con il sub 3, salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, *insistente sul **Foglio 38 Particella 200 sub 2***, si allega lo stralcio di mappa catastale (*Allegato n° 9*) recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati-Ufficio Provinciale di Cosenza, dove si evidenzia la *particella 200*, su cui insiste il fabbricato dove è ubicata la nostra unità pignorata **sub 2**.

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

STUDIO TECNICO

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

Come già più volte ribadito, l'immobile è censito in categoria A/3(Abitazioni) e si è già esaurientemente descritto come si presenta allo stato attuale.

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

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

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

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

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

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

criterio di stima n° I

- I. **Il valore, presso gli operatori economici, nel comprensorio dell'area del comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS);**

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

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

MIM di **400,00 €/mq** ed un MAX di **550,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

$$\underline{\underline{V_{mm1} = (400 \text{ €/mq} + 550 \text{ €/mq}) / 2 = 475,00 \text{ €/mq.}}}$$

STUDIO TECNICO

Critério di stima n° II**II. Il valore, per “comparazione di un immobile”**

In questo tipo di stima, lo strumento più attendibile, che opera una comparazione di immobili, per zone omogenee, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate del Territorio. Da questi, (*Allegato n° 19*) è stato possibile determinare, relativamente al **II° semestre del 2022** individuando la Fascia/zona: **Periferica/ Periferica C.da Scalo, Piparo** Codice Zona: **D1** Microzona: **1** Tipologia Prevalente: **Abitazioni di tipo economico** Destinazione: **Residenziale**.

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

MIM di **450,00 €/mq** ed un MAX di **600,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

$$\underline{\underline{V_{mm2} = (450 \text{ €/mq} + 600 \text{ €/mq}) / 2 = 525,00 \text{ €/mq.}}}$$

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

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

Pertanto il sottoscritto in virtù delle ragioni sopra esposte, applica un valore correttivo (**K**) al valore medio, indicato dall'OMI con **K = 0,90** per cui

il Valore Medio di Mercato sarà pari ad:

$$\underline{\underline{V_{mm2} = 525,00 \text{ €/mq} * 0,90 = 472,50 \text{ €/mq}}}$$

Critério di stima n° III**I. Il valore, da “capitalizzazione del reddito”**

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

I valori di locazione per le fascia/zona Periferica a destinazione Residenziale, per la nostra tipologia, *Abitazioni di tipo civile* sono:

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

Min 1,60 €/mq Max 2,20 €/mq Med €/mq $(1,60 + 2,20) / 2 = \text{€/mq } 1,90$

❖ Il secondo Valore di Locazione (rilevato) è pari ad Rilevato €/mq **2,10**

Pertanto il Canone di Locazione valore medio sarà:

Canone Med €/mq $(1,90 + 2,10) / 2 = \text{€/mq } 2,00$

Da qui ricaviamo il

Canone Mensile = €/mq 2,00 * 1 mq = € 2,00

Ed infine **il Reddito lordo totale Rlt = € 2,00 * 12 mesi = € 24,00**

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

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

Dai valori desunti dalla tabella OMI (*Allegato n° 19*) dal canone di locazione, in relazione ai valori di mercato è possibile ricavare il saggio di capitalizzazione attraverso la seguente formula

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

$r = [(1,60 \text{ €/mq} + 2,20 \text{ €/mq}) * 12] / (450,00 \text{ €/mq} + 600,00 \text{ €/mq}) = 4,34 \%$

$r = 4,34\%$

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

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

Fattore Correttivo	Range	Commento	P.Primo
Ubicazione rispetto al centro	± 0,22 %	Abitazione in Periferia	0.10%
Collegamenti e servizio trasporti	± 0,15 %	Abitazione in Periferia	0.15%
Attrezzature collettive a distanza pedonale			
- Impianti sportivi		Abitazione in Periferia	
- Uffici comunali			
- Attività commerciali e turistiche	±0,28 %		0.25%
- Uffici postali			

- Parcheggio			
- Scuole			
Qualificazione dell'ambiente esterno –Idoneità insediativa	±0,18 %	buono	0.12%
Livello di inquinamento ambientale verde pubblico e privato	±0,8 %	buono	0.80%
Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio	±0,6 %	buono	0.60%
Caratteristiche di panoramicità	±0,36 %	discreto	0.36%
Caratteristiche di Prospicenza e luminosità	±0,20 %	scarso	-0.10%
Quota rispetto al piano stradale	±0,08 %		0.08%
Dimensioni spazi coperti o scoperti	±0,06 %		-0.06%
Grado di rifinitura interna e esterna –Livello tecnologico degli impianti	±0,16 %		0.16%
Necessità di manutenzione -Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12 %		0.00%
Età dell'edificio	±0,10 %		-0.10%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	±0,06 %		0.00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04 %		-0.04%
SOMMANO			2.32%

Pertanto $r = 4,34 \% - (2,32\%) = 2,02\%$

Applicando la Formula $V = B_f/r$

Con $B_f = R_{It} - \text{spese di parte padronale}$

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20 % quindi essendo $R_{It} = € 24,00$ avremo:

spese padronale == $€ 24,00 * 20\% = € 4,80$

$B_f = R_{It} - \text{spese di parte padronale} = € 24,00 - € 4,80 = € 19,20$

Da cui infine

$V_{mm3} = B_f / r = € 19,20 / 2,02 \% = € 949,15$

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

STUDIO TECNICO

CRITERIO SI STIMA	VALORE (€/MQ)	Valore Medio più probabile
		MEDIA
Vmm1	€/mq 475,00	€/mq 632,22
Vmm2	€/mq 472,50	
Vmm3	€/mq 949,15	

VALORE MEDIO PIU' PROBABILE Vmm= €/mq 632,22

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

❖ LOTTO UNICO A STIMA PER PUNTI DI MERITO

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

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

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

Come punti di merito prenderemo in considerazione i seguenti parametri:

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

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

Tabelle per punti di merito:

STUDIO TECNICO

ESEMPI DI PUNTI DI MERITO					
Caratteri Ambientali		Età		Panoramicità - Orientamento	
Ottimi	1.05	5 anni	1.00	Ottima	1.05
Buoni	1.00	Tra 6 e 20 anni	0.90	Buona	1.00
Mediocri	0.95	Tra 20 e 50 anni	0.80	Media	0.96
Scadenti	0.90	Oltre i 50 anni	0.70	Scadente	0.90
Stato di Conservazione		Posizione		Caratteri Tecnologici	
Normale	1.00	Periferica	1.00	Ottimi	1.00
Mediocre	0.80	Semiperiferica	1.20	Buoni	0.90
Scadente	0.60	Centrale	1.40	Mediocri	0.80
		Degradata	0.90	Scadenti	0.70

Pertanto avremo la seguente tabella comparativa

Caratteristiche	Mansarda K _x	Tipologia di riferimento K _y	K _j = K _x / K _y
Caratteristiche. Ambientali	1.00	1.00	1.00
Età	0.80	0.80	1.00
Panoramicità-Orientamento	1.05	1.05	1.00
Stato di Conservazione	1.00	1.00	1.00
Posizione-Zona	0.80	1.00	0.80
Caratteristiche Tecnologiche	0.90	0.90	1.00
$\prod_{j=1}^n K_j$			0.80

Essendo il valore medio di mercato al mq pari ad **V_{mm} = €/mq 632,22**

Avremo

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

$$V_x = \text{€/mq } 632,22 * 0,80 = \text{€/mq } 505,77$$

La superficie commerciale del nostro bene è pari ad **S = 114,00 mq**

In definitiva V = S * V_x = 114,00 mq * € / mq 505,77 = € 57.658,24

Valore del LOTTO UNICO A

Stima per punti di merito

V = € 57.658,24

STUDIO TECNICO

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

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

Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula

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

V_M è il valore di mercato dell'immobile;

V_C è il costo di costruzione;

V_R è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera dopo varie ricerche e contatti con imprese costruttrici, un prezzo al mq di superficie pari ad $V_C = \text{€ /mq } 450,00$

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

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

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

$$D = [(A/100)+20]^2 / 140] \text{ — } 2,86$$

Dove

- (D) rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed

- (A) esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile, per il nostro immobile l'età (a partire dal 1998 anno della sua ultimazione) è di 25 anni su una vita utile di 100 anni, pertanto

$$D = [(25/100)+20]^2 / 140] \text{ — } 2,86 = 6,90$$

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D \qquad C_d = 100\% - 6,90\% = 93,10\%$$

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

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

Quindi avremo

$$V_{rip} = 93,10\% * \text{€ /mq } 632,22 = \text{€ /mq } 588,58$$

STUDIO TECNICO

La superficie commerciale del nostro bene è pari ad $S_{COMMERCIALE} = 114,00 \text{ mq}$
In definitiva $V = S_{COMM} * V_{rip} = 114,00 \text{ mq} * € / \text{mq} 588,58 = € 67.098,49$

Valore del LOTTO UNICO A

<u>Metodo del costo di riproduzione deprezzato</u>

V = € 67.098,49

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

<u>Stima per punti di merito</u>	€ 57.658,24
<u>Metodo del costo di riproduzione deprezzato.</u>	€ 67.098,49
MEDIA DELLE STIME	€ 62.378,36

Ricapitolando e arrotondando

Valore del LOTTO UNICO A = € 62.378,36

(Euro Sessantaduemilatrecentosettantotto/36)

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

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

- Regolare le Planimetrie Catastali allo stato di fatto, la cui spesa occorrente complessiva per il fabbricato è di **€ 1.816,00** (*risposta al quesito n° 6*)

Riassumendo avremo:

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

- ABBATTIMENTO Forfettario 15%. $€ 62.378,36 * 15\% = € 9.356,75$
 - DECURTAZIONE per la regolarizzazione delle Planimetrie **€ 1.816,00**
- VALORE TOTALE DELLE DECURTAZIONI € 11.172,75**

STUDIO TECNICO

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

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

$$V_{\text{LOTTO UNICO A}} = € 62.378,36 - € 11.172,75 = € 51.205,61$$

Valore FINALE del ---LOTTO UNICO A-- = € 51.200,00
(cifra tonda)

(Euro CINQUANTAMILAEDUECENTO/00)

RIEPILOGANDO IN TABELLA

<u>LOTTO UNICO A</u>									
DESCRIZIONE	Abitazione – categoria catastale A/3 Piano 1°								
INDIRIZZO	Contrada PEZZE, n° 1 – SAN MARCO ARGENTANO (CS) Piano 1°								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Totale escluse aree scoperte	Rendita
38	200	2-		A/3	03	5 vani	152 mq	149 mq-	€ 374,43
SUPERFICIE COMMERCIALE	114,00 mq								
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	❖ XX XXXXXXXX YYYYYYYY n [REDACTED] il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni								
QUOTA PIGNORATA	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;								
CERTIFICAZIONI	• L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'								
STATO ATTUALE	L'Immobile risulta ABITATO dal debitore e dal suo nucleo familiare;								
VALORE DI STIMA	V_{STIMA} -LOTTO UNICO A = € 62.378,36								
VALORE TOTALE DELLA DETRAZIONE	V_{DETRAZIONE} = € 11.172,75								
VALORE NETTO DI STIMA	V_{NETTO STIMA} --LOTTO UNICO A-- = € 51.205,61								
<u>RIEPILOGO</u>									
LOTTO UNICO A (Cifra Tonda)	V_{-LOTTO UNICO A-} = € 51.200,00								

STUDIO TECNICO

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

QUESITO N°10

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

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

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

Pertanto avremo:

- LOTTO UNICO A -

<u>LOTTO UNICO A</u>									
DESCRIZIONE	<i>Abitazione – categoria catastale A/3 Piano 1°</i>								
INDIRIZZO	<i>Contrada PEZZE, n° 1 – SAN MARCO ARGENTANO (CS) Piano 1°</i>								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Totale escluse aree scoperte	Rendita
38	200	2-		A/3	03	5 vani	152 mq	149 mq-	€ 374,43
SUPERFICIE COMMERCIALE	114,00 mq								
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	❖ XX XXXXXXXX YYYYYYYY n [REDACTED] il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni								
QUOTA PIGNORATA	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;								
CERTIFICAZIONI	• L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'								
STATO ATTUALE	L'Immobile risulta ABITATO dal debitore e dal suo nucleo familiare;								

STUDIO TECNICO

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

VALORE DI STIMA	V_{STIMA} -LOTTO UNICO A = € 62.378,36
VALORE TOTALE DELLA DETRAZIONE	V_{DETRAZIONE} = € 11.172,75
VALORE NETTO DI STIMA	V_{NETTO STIMA} --LOTTO UNICO A-- = € 51.205,61
<u>RIEPILOGO</u>	
LOTTO UNICO A (Cifra Tonda)	V_{-LOTTO UNICO A-} = € 51.200,00

- Confini:

L'appartamento mansarda posto al piano primo, confina per tre lati con la proiezione dell'area di corte comune identificata con il sub 4, per un lato con scala comune individuata con il sub 3, salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, *insistente sul **Foglio 38 Particella 200 sub 2***, si allega lo stralcio di mappa catastale (*Allegato n° 9*) recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati-Ufficio Provinciale di Cosenza, dove si evidenzia la *particella 200*, su cui insiste il fabbricato dove è ubicata la nostra unità pignorata **sub 2**.

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

QUESITO N°11

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene

STUDIO TECNICO

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

del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

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

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

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

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

QUESITO N°12

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

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

non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

QUESITO N°13

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

In risposta al presente quesito, abbiamo quanto segue:

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

--LOTTO UNICO A--

- ❖ Planimetria **catastale** dell' **Appartamento Mansarda** (*Allegato n° 13*);
- ❖ Planimetria dello **stato Attuale** dell' **Appartamento Mansarda** (*Allegato n° 14*);
- ❖ Documentazione Fotografica dell' **Appartamento Mansarda** (*Allegato n° 21*);

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

- ❖ Ubicazione geografica del fabbricato, in cui è ubicato il bene pignorato (*Allegato n°20*);
- ❖ Stralcio Planimetrico Catastale –SAN MARCO ARGENTANO (CS) -**Foglio 38 Particella 200 sub 2** (*Allegato n° 9*);

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

QUESITO N°14

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima

loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

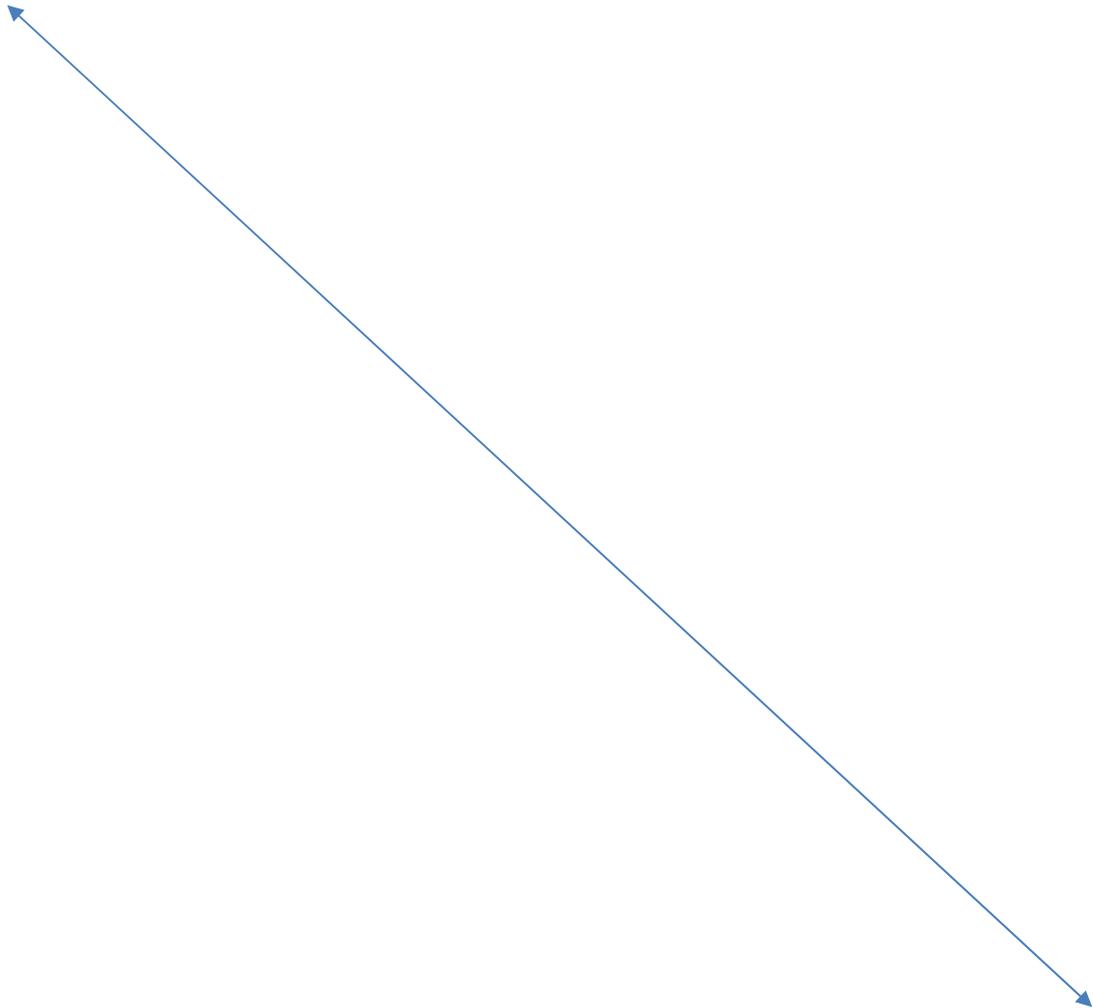
RISPOSTA AL QUESITO N° 14

In risposta al presente quesito, abbiamo quanto segue:

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

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

Pertanto avremo:



- Foglio Riassuntivo **LOTTO UNICO A** (Allegato n° 22);

<u>LOTTO UNICO A</u>									
DESCRIZIONE	Abitazione – categoria catastale A/3 Piano 1°								
INDIRIZZO	Contrada PEZZE, n° 1 – SAN MARCO ARGENTANO (CS) Piano 1°								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Totale escluse aree scoperte	Rendita
38	200	2-		A/3	03	5 vani	152 mq	149 mq-	€ 374,43
SUPERFICIE COMMERCIALE	114,00 mq								
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	❖ XX XXXXXXXX YYYYYYYY nat [REDACTED] il gg-gg-gggg -c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE -debitore- per il diritto di Proprietà e per la Quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni								
QUOTA PIGNORATA	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;								
CERTIFICAZIONI	• L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'								
STATO ATTUALE	L'Immobile risulta ABITATO dal debitore e dal suo nucleo familiare;								
VALORE DI STIMA	V_{STIMA} -LOTTO UNICO A = € 62.378,36								
VALORE TOTALE DELLA DETRAZIONE	V_{DETRAZIONE} = € 11.172,75								
VALORE NETTO DI STIMA	V_{NETTO STIMA} --LOTTO UNICO A-- = € 51.205,61								
<u>RIEPILOGO</u>									
LOTTO UNICO A (Cifra Tonda)	V_{-LOTTO UNICO A-} = € 51.200,00								

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

QUESITO N°15

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

In risposta al presente quesito, si rimanda all'ultimo allegato (*Allegato n° 23*) in cui viene riportata la presente CTU, oscurata nelle parti sensibili, così come disposto, per la protezione dei dati personali.

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

CONCLUSIONI

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

RISPOSTA ALLE CONCLUSIONI

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

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

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

Luzzi li, 24 - Agosto - 2023

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice
Dott. GIUSEPPE SICILIA

Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R. G. E. 182/2022

CREDITORE: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

DEBITORE: **WWWWWWWWWWWW**

ALLEGATI

Luzzi lì, 24 - Agosto - 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ING. GIOACCHINO GIOIA

STUDIO TECNICO

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di nomina CTU;
2. Pec Cancelleria -Nomina CTU;
3. Verbale di Accettazione Incarico;
4. Avviso del Sopralluogo;
5. Verbale di Sopralluogo;
6. Pec Ufficio Anagrafe San Marco Arg. -Cert. di Matrimonio e Cert. Di Residenza;
7. Certificato di Matrimonio -XXXXXXXXXXXX;
8. Certificato di Residenza Storico -XXXXXXXXXXXX
9. Stralcio di Mappa Catastale -Fog 38 Part 200_San Marco Argentano;
10. PEC Ufficio Urbanistica - Comune di San Marco Argentano;
11. Certificato di Agibilità –Fog 38 Part. 200 Sub 2 –San Marco Argentano;
12. Visura Catastale – Fog 38 Part 200 Sub 2_San Marco Argentano;
13. Planimetria Catastale - Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;
14. Planimetria Rilevata – Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;
15. Ispezione Ipotecaria – Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;
16. Ispezione Verbale Pignoramento Immobile– Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argent.;
17. Ispezione Atto di Donazione Accettata_ Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;
18. Ispezione –Ipoteca Volontaria_ Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano
19. Quotazioni Immobiliari OMI – Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;
20. Ubicazione Geografica_ Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;
21. Documentazione Fotografica – Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;
22. Foglio Riassuntivo –LOTTO A – Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;
23. Elaborato Planimetrico - Foglio 38 Part 200 –San Marco Argentano
24. CTU Oscurata;

STUDIO TECNICO

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1

1. Atto di nomina CTU;

STUDIO TECNICO

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

**TRIBUNALE DI COSENZA****Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Il giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia

nella procedura n. **182/22**

Vista l'istanza di vendita;

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

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

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

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

NOMINA

- quale esperto stimatore l'Ing. Gioacchino Gioia

- quale custode il dott. Ettore Filice

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, **ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 19.12.23 ore 09.00**

INVITA

i professionisti ausiliari ad effettuare in ogni caso l'accesso (possibilmente unico) che –in caso di sussistenza estremi abitazione principale- sarà finalizzato esclusivamente, quanto al

custode, alla verifica del presupposto, e quanto al ctu, al compimento degli atti strettamente necessari e circoscritti alla redazione dell'elaborato peritale,

(Parte relativa al Perito Stimatore)

FORMULA

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di

della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

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

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

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

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

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

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

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

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

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente,

ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

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

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

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

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà depositare la ctu in PCT e inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

si rappresenta che **a partire dal deposito** dell'elaborato peritale:

- il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni

eventualmente anche in replica al debitore;

- e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA

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

PRECISA

che il giuramento dell'esperto **dovrà avvenire telematicamente entro giorni 10 dalla comunicazione del presente provvedimento a cura della cancelleria** (e solo residualmente – ed in presenza di giustificati motivi- comparando in cancelleria il primo o il secondo mercoledì successivo alla nomina, tra le ore 12 e le ore 13, ed in ogni caso entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto), **con la compilazione del seguente modulo, da depositarsi in PCT:**

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

*Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. _____ ,
rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

preso atto:

- *delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;*
- *del contenuto del sopra citato decreto;*
- *delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;*
- *delle modalità di accettazione dell'incarico previste nelle linee guida del Presidente del Tribunale del 5 maggio 2020*

DICHIARA

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

GIURA

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

e segnatamente:

DICHIARA

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

DICHIARA

di essere consapevole che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;
- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.

I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;

Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.

La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP / Telefono
Cellulare
FAX
Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)

PROCEDE

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

Luogo e Data

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

PRECISA

Che decorso il termine suindicato senza l'intervenuto giuramento il CTU verrà considerato decaduto dall'incarico e il G.E. provvederà alla nomina di un sostituto.

Il CTU darà in ogni caso inizio alle operazioni peritali e le sospenderà in mancanza di avvenuto versamento del fondo entro 60 giorni, relazionando al G.E.);

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

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

(parte relativa al Custode)

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

- a) Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nel compimento dei controlli;
- b) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- c) eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (oltre ai familiari conviventi con il debitore), redigendo, ove il comportamento

del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

- d) avvalersi -nelle ipotesi in cui l'esecutato non consenta l'ingresso, nonostante ritualmente notiziato della data prevista per il sopralluogo- di un fabbro di propria fiducia per sostituire la serratura della porta d'ingresso al fine di consentire il sopralluogo al ctu e, se necessario dell'ausilio della forza pubblica, alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, riferendo successivamente dell'attività svolta anche ai fini dell'eventuale emissione di un ordine di liberazione;
- e) curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti) provvedendo a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c acceso ad hoc e intestato alla procedura. A riguardo il custode si adopererà più precisamente a (I) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; (II) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; (III) versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul C/C acceso ; (IV) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; (V) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni; (VI) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3o comma c.c.;
- f) segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- g) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- h) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- i) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che

non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

- j) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2o comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- k) depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- l) il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- m) curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancario di fiducia nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;
- n) richiedere al creditore procedente un fondo spese di € 200,00 in presenza di spese da sostenere (e che dovranno essere congruamente documentate) come in ipotesi di pagamento fabbro per accesso forzoso o apertura conto corrente per apprensione canoni di locazione; tale importo da versare su C/C che verrà acceso e intestato alla procedura sarà utilizzabile esclusivamente a copertura spese e non a titolo di acconto per compenso.

ORDINA

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

ASSEGNA

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

DISPONE

- che il custode provveda ad accendere un C/C con le medesime modalità previste già da questo G.E. (nella propria ordinanza di delega delle operazioni di vendita per la fase successiva)

conto che il professionista, ove successivamente nominato delegato, utilizzerà per le attività proprie della funzione di delegato e indicate nella suindicata ordinanza.

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

(parte relativa al debitore esecutato e ai creditori,

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

FISSA

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

AVVISA

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

AVVISA

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

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di trentasei rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata.

L'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., consente di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma

non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

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

AVVISA IL DEBITORE

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

AVVISA I COMPROPRIETARI

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

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

ANTICIPA

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

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

RICORDA

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

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

DISPONE

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

INCARICA

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

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

DISPONE

che il perito stimatore e il custode compaiano all'udienza ex art. 569 c.p.c.

La loro mancata comparizione **potrà essere valutata dal G.E. ai fini della determinazione del compenso**

Cosenza, 14.06.23

Il G.E
Dott. Giuseppe Sicilia

ALLEGATO N° 2

2. Pec Cancelleria -Nomina CTU;

STUDIO TECNICO

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

Tribunale di Cosenza Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012

Da tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it

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

A gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>**Data** mercoledì 14 giugno 2023 - 12:35

Tribunale di Cosenza.

--

Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 182/2022

Giudice: SICILIA GIUSEPPE

Parti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Debitore

Si da' atto che in data 14/06/2023 alle ore 12:35 il cancelliere CATALFAMO SANTA ha provveduto ad inviare

al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

per il successivo inoltro all'indirizzo di posta elettronica gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu della parte

GIOACCHINO GIOIA il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano

allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 14/06/2023

Tipo Evento: EVENTI DI FISSAZIONE O RINVIO UDIENZA

Oggetto: FISSAZIONE PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI

Descrizione: FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 19/12/2023 ALLE ORE 09-00 IN DATA 14/06/2023

Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 14/06/2023 12:35

Registrato da CATALFAMO SANTA

--

Si vedano gli eventuali allegati.

ATTENZIONE TRATTASI DI NOTIFICAZIONE ESEGUITA AI SENSI DELL'ART 16 DEL D.L. 179/2012.

SI INVITA IL DESTINATARIO A PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO GLI ATTI NOTIFICATI.

La presente costituisce relazione di notificazione ai sensi dell'art.16, comma 4 del D.L. 179/2012

Bodypart.txt

IndiceBusta.xml

Comunicazione.xml

17140318s.pdf.zip

ALLEGATO N° 3

3. Verbale di Accettazione Incarico;

STUDIO TECNICO

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

DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO -ESEC IMM RGN 182-2022 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [REDACTED]

Da Ing **Gioacchino Gioia -PEC** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>

A **TRIBUNALE CS** <tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>

Data giovedì 15 giugno 2023 - 10:48

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
ALLA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL SOTTOSCRITTO ING GIOACCHINO GIOIA
NOMINATO CTU NELLA ESEC. IMM.
RGN 182-2022 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. - [REDACTED]

[REDACTED]
G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA

GIUSTA VOSTRA PEC DELLA CANCELLERIA DEL 14-06-2023
INVIA IN ALLEGATO,
SECONDO LE MODALITA' ESPRESSE DA G.E. NELL'ATTO DI NOMINA,
L'ACCETTAZIONE DELL'INCARICO -GIURAMENTO
SECONDO IL MODELLO ALLEGATO NELL'ATTO STESSO.
FIRMATO DIGITALMENTE DAL SOTTOSCRITTO.

CORDIALI SALUTI

Dott. Ing. Gioacchino GIOIA
Studio Tecnico
C.da Cavoni, 129 87040 LUZZI -CS- Italia
Tel. 0984 543731
Cell. 338 8931339
Mail gioia.gioacchino1964@gmail.com
Pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Atto.enc

Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

ESPERTO STIMATORE

ACCETTAZIONE INCARICO – GIURAMENTO

*Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. _____ **ING GIOACCHINO GIOIA,***

rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

preso atto:

- delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;*
- del contenuto del sopra citato decreto;*
- delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;*
- delle modalità di accettazione dell'incarico previste nelle linee guida del Presidente del Tribunale del 5 maggio 2020*

DICHIARA

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

letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

e segnatamente:

DICHIARA

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

DICHIARA

di essere consapevole che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.

I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;

Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.

La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP /

LUZZI (CS) in CONTRADA CAVONI, N° 131 cap 87040

Telefono 0984-543731

Cellulare 338-8931339

FAX 0984-543731

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

PROCEDE

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

Luogo e Data LUZZI lì, 15-Giugno-2023

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

ING GIOACCHINO GIOIA



DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO -ESEC. IMM. RGN 182-2022 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [REDACTED]

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

A gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>

Data giovedì 15 giugno 2023 - 10:48

Ricevuta di accettazione

Il giorno 15/06/2023 alle ore 10:48:14 (+0200) il messaggio
"DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO -ESEC. IMM. RGN 182-2022 BANCA
NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [REDACTED] proveniente da
"gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu
ed indirizzato a:
tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21010.20230615104814.20803.912.1.53@pec.aruba.it

dati-cert.xml

 smime.p7s

DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO -ESEC. IMM. RGN 182-2022 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [REDACTED]

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

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

Data giovedì 15 giugno 2023 - 10:48

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/06/2023 alle ore 10:48:16 (+0200) il messaggio "DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO -ESEC. IMM. RGN 182-2022 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [REDACTED] proveniente da "giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu" ed indirizzato a "tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.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: opec21010.20230615104814.20803.912.1.53@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO -ESEC. IMM. RGN 182-2022 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. - [REDACTED] sent by "giacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu", on 15/06/2023 at 10:48:16 (+0200) and addressed to "tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec21010.20230615104814.20803.912.1.53@pec.aruba.it

 postacert.eml
 daticert.xml
 smime.p7s

**ESITO CONTROLLI AUTOMATICI DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO-
GIURAMENTO -ESEC. IMM. RGN 182-2022 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
S.P.A. [REDACTED]**

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

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

Data giovedì 15 giugno 2023 - 10:49

Codice esito: 1.

Descrizione esito: --

IDBUSTA: 56871395

Controlli terminati con successo. Busta in attesa di accettazione.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.

Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>

 EsitoAtto.xml

**ACCETTAZIONE DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO -
ESEC. IMM. RGN 182-2022 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

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

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

Data giovedì 15 giugno 2023 - 10:53

Codice esito: 2.

Descrizione esito: --

IDBUSTA: 56871395

Accettazione avvenuta con successo.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.

Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>

 EsitoAtto.xml

ALLEGATO N° 4

4. Avviso Sopralluogo;

STUDIO TECNICO

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

Comunicazione di Accesso_Esec Imm. 182-2022 -Banca Nazionale del Lavoro SpA -
Tribunale di Cosenza

Da Ing **Gioacchino Gioia -PEC** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>

A **roberto.franco** <roberto.franco@pec.fgfavvocati.it> ,

ettore.filice@hotmail.it <ettore.filice@hotmail.it>

Data giovedì 22 giugno 2023 - 09:29

Egregi avv.

parte Creditrice

Avv. ROBERTO FRANCO

Piazza del Lavoro, 3

89900 VIBO VALENTIA (CS)

Pec - roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

parte debitrice

Il sottoscritto CTU **Ing. Gioacchino Gioia**,
con studio Tecnico in Luzzi (CS) alla Contrada Cavoni, 129,

COMUNICA

che con ordinanza del G.E. Dott. Giuseppe Sicilia
del 14/06/2023, è stato nominato CTU degli immobili
pignorati nella procedura in oggetto.

In allegato la comunicazione di accesso ai luoghi di Causa.

Cordiali saluti

Dott. Ing. Gioacchino GIOIA
Studio Tecnico
C.da Cavoni, 129 87040 LUZZI -CS- Italia
Tel. 0984 543731
Cell. 338 8931339
Mail gioia.gioacchino1964@gmail.com
Pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Lettera di Accesso_Esec Imm. 182-2022.pdf

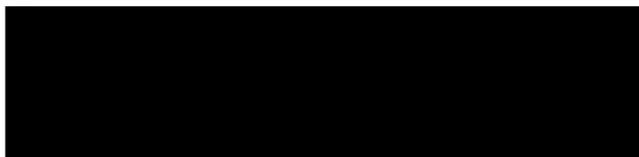
STUDIO TECNICO
Ing. **Gioacchino GIOIA** C/da Cavoni, 129 87040 Luzzi –CS- Tel 0984-543731 Cell. 338-8931339
e-mail gioia.gioacchino1964@gmail.com pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

LUZZI li, 22-Giugno-2023


Contrada Pezze, n° 1
87018 SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Raccomandata a/r

p.c.
parte Creditrice
Avv. ROBERTO FRANCO
Piazza del Lavoro, 3
89900 VIBO VALENTIA (CS)
Pec - roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

parte debitrice



Oggetto: Comunicazione di accesso. Procedura n. 182/2022 – Tribunale di Cosenza

Il sottoscritto CTU **Ing. Gioacchino Gioia**, con studio Tecnico in Luzzi (CS) alla Contrada Cavoni, 129,

COMUNICA

che con ordinanza del G.E. Dott. Giuseppe Sicilia del 14/06/2023, è stato nominato CTU degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe.

Al fine di poter espletare in modo corretto l'incarico, La informo che è necessario concordare un incontro sul posto al fine di visionare i beni pignorati che consistono in un appartamento nel Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS) in Catasto Urbano al foglio 38, particella 200 sub 2 -Piano Primo, e relazionare al giudice.

All'incontro sarà presente altresì il **dott. Ettore FILICE**, custode giudiziario nominato, incaricato con lo stesso provvedimento del 14.10.22 per espletare la propria procedura del bene pignorato.

STUDIO TECNICO

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

La invito pertanto a contattarmi al n. **338-8931339** o di contattare il **dott. Ettore FILICE** al numero il fine di concordare giorno e ora dell'accesso sui luoghi di causa.

Diversamente i sopra citati professionisti

COMUNICANO

che il sopralluogo verrà effettuato

MERCOLEDI' 12 LUGLIO 2023 alle ORE 15:30

sul luogo ove è ubicato il bene pignorato in San Marco Argentano alla Contrada PEZZE, n° 1

La invito ad essere presente alle operazioni di presa di possesso e stima dell'immobile ricordandole che il conferimento dell'incarico mi impone di accedere agli immobili pignorati per effettuare tutte le operazioni peritali necessari alla redazione del mio elaborato peritale e per il custode nominato, constatarne lo stato di conservazione e constatare la presenza di eventuali occupanti, e che eventuali comportamenti ostativi all'adempimento dell'incarico saranno immediatamente riferiti al giudice dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti.

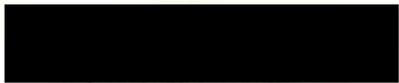
Distinti saluti.

Il CTU

Ing Gioacchino GIOIA



A circular professional stamp from the Order of Engineers in Cosenza. The text inside the stamp reads: 'ORDINE INGEGNERI COSENZA', 'Ingegnere GIOACCHINO GIOIA', 'L. 10.10.1928 n. 2553', and 'Sezione A. n. 2553'. A handwritten signature is written across the stamp.



Posteitaliane

Mod. 22 - R. Cod. W9150C - Ed. 10/01

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde

Il contenuto deve essere a cura del mittente e macchinato o in stampatello

DESTINATARIO			
	CONTRADDI TETTE 1		
	VIA / PIAZZA 57018 SAN MARCO ARGENTANO CS	N° CIV. PRON.	
MITTENTE	ING GIACCHINO GIOIA		
	CONCRADA CAVONI 124		
	VIA / PIAZZA 57010 LUZZI	N° CIV. PRON.	

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI Controsegna la casella interessata	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
	<input type="checkbox"/> Assegno €	in oltre

Fraz. 71255 Sez. 04 Operaz. 40
 Causale: R 22/06/2023 09:08
 Peso gr.: 14 Tariffa € 6.55 Affr. € 6.55
 Serv. Agg.: AR
 Solo
 (accettazione manuale) **TASSE**

Posteitaliane

A. R.

Avviso di ricevimento
Mod. 2046 Cod. 994215 - L3

Inq GIOACCHINO GIOIA
c/o CAVOMI, 129
87040 LUZZI CS

Avviso di ricevimento

Raccomandato Poste
 Assicurato Euro _____

Forma



DEPOSITO DI LUZZI

Via CONTRADA PEZZE, 1
C.A.P. 87040 Località SAN MARCO ARGENTANO CS



Nome e Cognome
 Consiglio direttivo ai sensi dell'art. 33 D.M. 00/04/21
• Anni indotti o un'unica distribuzione
• Distribuzione gratuita

Comunicazione di Accesso_Esec Imm. 182-2022 -Banca Nazionale del Lavoro SpA
Tribunale di Cosenza

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
Data giovedì 22 giugno 2023 - 09:29

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/06/2023 alle ore 09:29:50 (+0200) il messaggio
"Comunicazione di Accesso_Esec Imm, 182-2022 -Banca Nazionale del Lavoro SpA
Tribunale di Cosenza" proveniente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"
ed indirizzato a "roberto.franco@pec.fgfavvocati.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21010.20230622092949.78829.455.1.57@pec.aruba.it

 daticert.xml
 postacert.eml
smime.p7s

Comunicazione di Accesso_Esec Imm. 182-2022 -Banca Nazionale del Lavoro SpA
tribunale di Cosenza

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

A gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>

Data giovedì 22 giugno 2023 - 09:29

Ricevuta di accettazione

Il giorno 22/06/2023 alle ore 09:29:49 (+0200) il messaggio

"Comunicazione di Accesso_Esec Imm. 182-2022 -Banca Nazionale del Lavoro SpA
tribunale di Cosenza" proveniente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"

ed indirizzato a:

ettore.filice@hotmail.it ("posta ordinaria") roberto.franco@pec.fgavvocati.it ("posta certificata")

("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21010.20230622092949.78829.455.1.57@pec.aruba.it

 daticert.xml

 smime.p7s

Comunicazione di Accesso_Esec Imm. 182-2022 -Banca Nazionale del Lavoro SpA [REDACTED]
[REDACTED] Tribunale di Cosenza

Da Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>

A gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>

Data giovedì 22 giugno 2023 - 09:29

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/06/2023 alle ore 09:29:51 (+0200) il messaggio
"Comunicazione di Accesso_Esec Imm. 182-2022 -Banca Nazionale del Lavoro SpA [REDACTED]
[REDACTED] Tribunale di Cosenza" proveniente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21010.20230622092949.78829.455.1.57@pec.aruba.it

 daticert.xml

 postacert.eml

 smime.p7s

ALLEGATO N° 5

5. Verbale di Sopralluogo;

STUDIO TECNICO

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

Verbale di Sopralluogo

Oggi mercoledì 12 Luglio 2023 alle ore 9.30, così come concordato con la parte debitrice, la quale per motivi di lavoro ha voluto anticipare l'ora del sopralluogo, il quale era stato fissato per le ore 15.30 dello stesso giorno, il sottoscritto ing. Giuseppe Fiori in qualità di CTA dell'esec. immobiliare 182/2022 Banca Nazionale del Lavoro SpA contro

[redacted] ed incarico ricevuto dal G. e. dott. Giuseppe Sicilie, si è recato sui luoghi di causa siti alla Contrada Pezzo, n° 1 del comune di San Marco Argentano (CS). Sono presenti alle operazioni peritali, il titolare dell'immobile pignuto il signor [redacted] identificato dal sottoscritto a mezzo carta d'identità [redacted] ed il custode nominato dott. Ettore Filice, per l'espletamento delle proprie operazioni peritali. Il sottoscritto dopo aver preso conoscenza

visione dei luoghi di causa, di aver confrontato lo stato attuale dell'immobile con le planimetrie catastali in mio possesso, di aver eseguito rilievi planimetrici di tutti gli ambienti costituenti l'immobile e dopo una congrua documentazione fotografica, ha chiesto alla parte debitrice, se aveva eventuali osservazioni da porre in evidenza, il quale ha assertedo che nulla aveva da dichiarare. Costatato inoltre che l'immobile pignorato è la residenza primaria del debitore [redacted] e del suo nucleo familiare, il sottoscritto alle ore 11.00 chiude il presente verbale che dopo previa lettura ai presenti, viene di seguito firmato.



ALLEGATO N° 6

6. Pec Ufficio Anagrafe SAN MARCO ARGENTANO
Certificato di Matrimonio e Certificato storico di residenza;

STUDIO TECNICO

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

**Richiesta Certificati ed Estratti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm
182/2022_Tribunale di Cosenza**

Da Ing Gioacchino Gioia -PEC <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>

A **ufficioprotocollo.sanmarcoargentano**

<ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it> ,

anagrafesanmarcoargentano@pec.it <anagrafesanmarcoargentano@pec.it>

Data lunedì 19 giugno 2023 - 09:13

Al Sig. Sindaco del Comune di

SAN MARCO ARGENTANO -CS-

Via Roma,14 -

87018 SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Pec protocollo:

ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asme
pec.it

presso-Servizi Demografici

Responsabile: **Lucio Lanzillotta**

email:

[demografici@comune.sanmarcoargentano.c
s.it](mailto:demografici@comune.sanmarcoargentano.cs.it)

PEC: anagrafesanmarcoargentano@pec.it

**Oggetto: Richiesta del certificato di Residenza Storico e dell'Estratto di
Matrimonio con le annotazioni a margine.**

Si richiede quanto riportato nell'allegato alla presente pec.

Cordiali saluti

Dott. Ing. Gioacchino GIOIA
Studio Tecnico
C.da Cavoni, 129 87040 LUZZI -CS- Italia
Tel. 0984 543731

Cell. 338 8931339
Mail gioia.gioacchino1964@gmail.com
Pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

-  Richiesta Certificati ANAGRAFE -Comune di San Marco Arg.pdf
-  Decreto di Nomina CTU.pdf
-  Carta Identità & Cod Fisc -ING GIOIA -Scadenza 2028.pdf

Al Sig. Sindaco del Comune di
SAN MARCO ARGENTANO -CS-
Via Roma,14 -
87018 SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Pec protocollo:

ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it

presso-Servizi Demografici

Responsabile: **Lucio Lanzillotta**

email: demografici@comune.sanmarcoargentano.cs.it

PEC: anagrafesanmarcoargentano@pec.it

Oggetto: Richiesta del certificato di Residenza Storico e dell'Estratto di Matrimonio con le annotazioni a margine.

Il sottoscritto Ing. GIOACCHINO GIOIA, nato in LUZZI (CS) il 04-05-1964, con studio tecnico in Luzzi in C.da Cavoni, 129, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2553, **in qualità di CTU** dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Cosenza N.R.G.E. n°182/2022 G.e. Giuseppe SICILIA

CHIEDE

Il rilascio del certificato di Residenza Storico e dell'Estratto di Matrimonio con le annotazioni a margine del signor appresso elencato, titolare dell'immobile oggetto di pignoramento, al fine di poter redigere la propria relazione peritale, così come disposto dal Giudice Esecutore, nel decreto di Nomina allegato alla presente (*vedasi Decreto di Nomina alla fine di pag 1 e fine di pagina 7 ed inizio pag 8*)

residente nel Comune di San Marco Argentano (CS) cap 87018 alla Contrada Pezze, 28.

Il bene a cui si fa riferimento, e per la quale si chiedono copie dei relativi atti amministrativi, riguarda il fabbricato appresso specificato, sito nel **Vostro Comune di SAN MARCO ARGENTANO in Contrada PEZZE**

STUDIO TECNICO

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

distinto in Catasto N.C.T.U. al:

Catasto FABBRICATI -Comune di SAN MARCO ARGENTANO - (CS) C/da PEZZE, 28 -Piano 1°									
N.	Dati Identificativi			Dati Classamento					
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	38	200	2	-	A/3	03	5 vani	-	€ 374,43

In Ditta a:

proprietà 1/1;

Si chiede copia dei certificati in carta semplice

La presente richiesta viene fatta per gli usi consentiti dalla legge, e precisamente al fine di poter stimare il lotto sopra elencato, nello stato di fatto in cui si trova all'attualità, e contestualmente di inserire i documenti in questione, nel proprio elaborato peritale, così come espressamente richiesto dal Giudice Esecutore.

Si allega:

1. Decreto di Nomina del Giudice Esecutore.
2. Carta di Identità del CTU

Luzzi, lì 19-06-2023

IL CTU

Ing. Gioacchino GIOIA



STUDIO TECNICO

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

**Richiesta Certificati ed Estratti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm
182/2022_Tribunale di Cosenza**

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

A gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>

Data lunedì 19 giugno 2023 - 09:13

Ricevuta di accettazione

Il giorno 19/06/2023 alle ore 09:13:59 (+0200) il messaggio
"Richiesta Certificati ed Estratti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm 182/2022_Tribunale di
Cosenza" proveniente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"

ed indirizzato a:

ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it ("posta certificata")

anagrafesanmarcoargentano@pec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21010.20230619091359.263789.129.1.51@pec.aruba.it

 [dati-cert.xml](#)

 [smime.p7s](#)

**Richiesta Certificati ed Estratti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm
182/2022_Tribunale di Cosenza**

Da posta-certificata@pec.actalis.it <posta-certificata@pec.actalis.it>**A** gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>**Data** lunedì 19 giugno 2023 - 09:14

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 19/06/2023 alle ore 09:14:01 (+0200) il messaggio
"Richiesta Certificati ed Estratti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm 182/2022_Tribunale di
Cosenza" proveniente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"
ed indirizzato a "ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21010.20230619091359.263789.129.1.51@pec.aruba.it

 daticert.xml postacert.eml smime.p7s

**Richiesta Certificati ed Estratti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm
182/2022_Tribunale di Cosenza**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>**A** gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>**Data** lunedì 19 giugno 2023 - 09:14

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 19/06/2023 alle ore 09:14:01 (+0200) il messaggio
"Richiesta Certificati ed Estratti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm 182/2022_Tribunale di
Cosenza" proveniente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"
ed indirizzato a "anagrafesanmarcoargentano@pec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21010.20230619091359.263789.129.1.51@pec.aruba.it

 daticert.xml postacert.eml smime.p7s

ALLEGATO N° 7

7. Certificato di Matrimonio Lo Bianco Gianluca;

STUDIO TECNICO

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



COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO

Prov. di Cosenza

Via Roma, 14 - 87015 San Marco Argentano Tel. 0984512089-512135 Fax 0984512088

web: www.comune.sanmarcoargentano.cs.it PEC anagrafe@comune.sanmarcoargentano.cs.it

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,

[Redacted]

certifica che

[Redacted]

nel Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[Redacted]	[Redacted]
Residente a SAN MARCO ARGENTANO (CS)	

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Data annotazione 04-08-2001

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 100 D.P.R. n. 396/2000

SAN MARCO ARGENTANO (CS), 19-06-2023

Ora 12:41

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Lucio Lanzilotta



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(1) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ALLEGATO N° 8

8. Certificato di Residenza Sto



STUDIO TECNICO

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



COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO

Prov. di Cosenza

Via Roma, 14 - 87018 San Marco Argentano Tel. 0984512089-512135 Fax: 0984512088

web: www.comune.sanmarcoargentano.cs.it PEC: anagrafesanmarcoargentano@pec.it

Allegato n° 8

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

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

certifica che



ha avuto i seguenti movimenti:

Immigrato da RENDE(CS)
Prat. n. 6

Domicili nel Comune:
CONTRADA PEZZE Nr. 1
Prat. n. 6

CONTRADA PEZZE Nr. 1 / I Int. 1



Rilasciato con modalità: Esente

Uso: C.T.U. nominato dal Tribunale o dal P.M.; CURATORE FALLIMENTARE - art 16, tab. all.B - DPR 642/1972

Dintorni, reg.: 1382

SAN MARCO ARGENTANO (CS), 19-06-2023
Ora 12:41

L'Ufficiale delegato
Per il Sindaco
Lucio Lanzilotta



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41 L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ALLEGATO N° 9

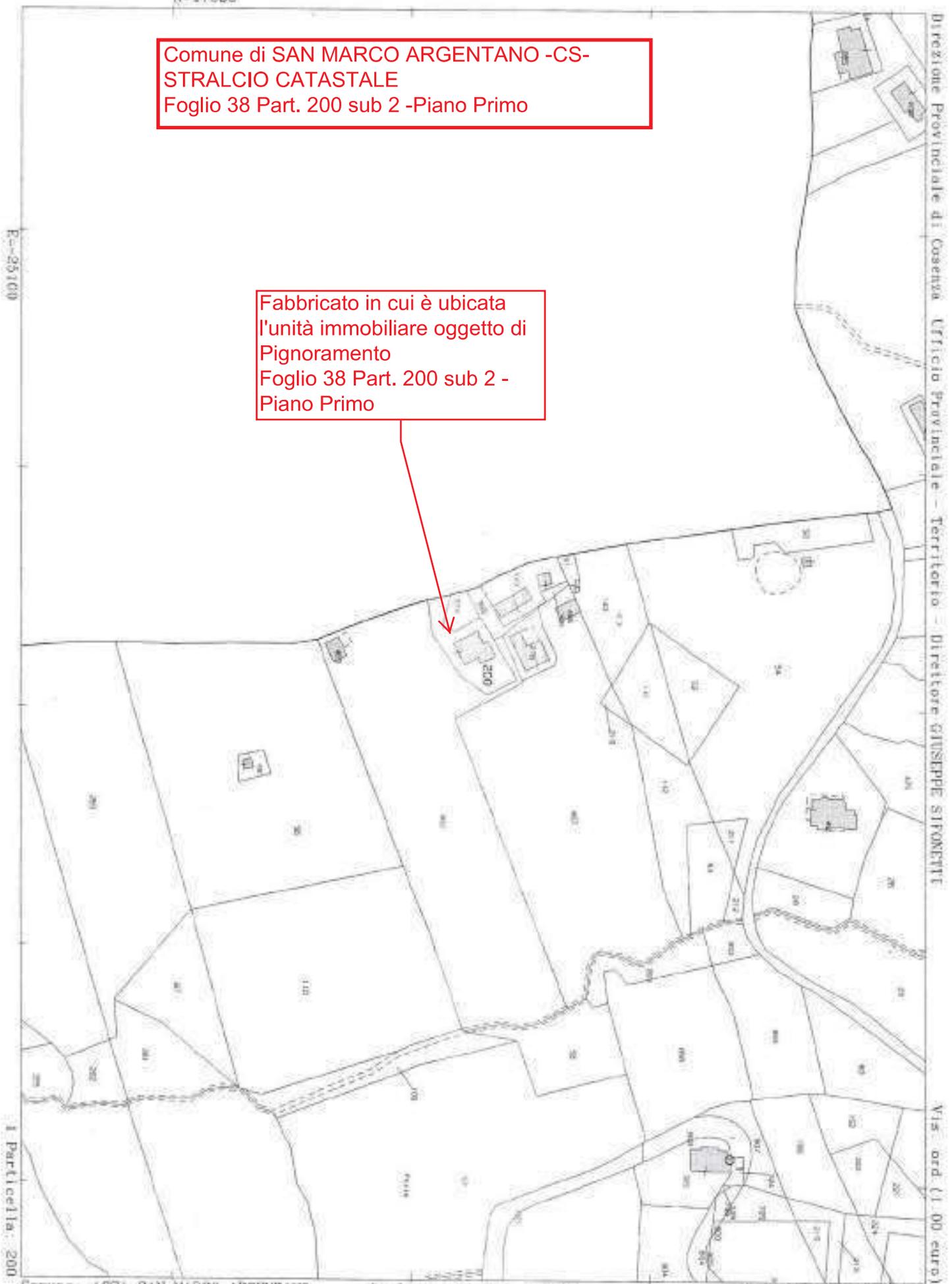
9. Allegato n° 10 -Stralcio di Mappa Catastale_Fog 38 Part 200_San Marco Argentano;

STUDIO TECNICO

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

Comune di SAN MARCO ARGENTANO -CS-
STRALCIO CATASTALE
Foglio 38 Part. 200 sub 2 -Piano Primo

Fabbricato in cui è ubicata
l'unità immobiliare oggetto di
Pignoramento
Foglio 38 Part. 200 sub 2 -
Piano Primo





MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

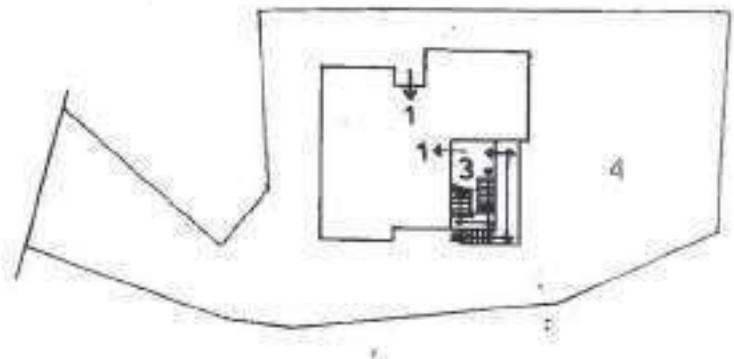
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>SAN MARCO ARGENTANO</u>	Foglio <u>38</u>	Numero <u>200</u>	Tipo mappale n. <u>239</u>	del <u>19-05-1967</u>
--------------------------------------	---------------------	----------------------	-------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 00

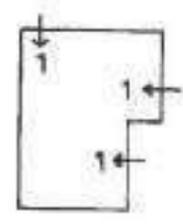
- PIANO TERRA con corte annessa -



- 1° Piano -



- 1° Piano sottostrada -



Unità oggetto del Pignoramento

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. Data: 20/06/2023 - N. pratica: CS0103448/2023 - Richiedente: GIOIA GIOACCHINO - Ultima planimetria in atti Scheda 1 di 1 - Formato di acc.: A4(216x297) - Fatt. di scala: 1:1	L'operatore	IL TECNICO <u>17 Nov. 1998</u> data firma e timbro
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------------------------------

Catasto del Palermitano - situazione al 20/06/2023 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (99011) - c. loc. urbana - Foglio 38 particella 200

ALLEGATO N° 10

10. PEC Ufficio Urbanistica -Comune di San Marco Argentano

STUDIO TECNICO

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

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm
182/2022_ Tribunale di Cosenza**

Da Ing Gioacchino Gioia -PEC <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>

A ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it
<ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it>,
edilizia@comune.sanmarcoargentano.cs.it
<edilizia@comune.sanmarcoargentano.cs.it>

Data lunedì 19 giugno 2023 - 09:09

Al Sig. Sindaco del Comune di

SAN MARCO ARGENTANO -CS-

Via Roma,14 -

87018 SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Pec protocollo:

ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it
c.it

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Referente:**Ing. Viviana Tarsitano**

E-mail:

edilizia@comune.sanmarcoargentano.cs.it

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e ottenimento delle relative copie.

Si richiede quanto riportato nell'allegato alla presente pec.

Cordiali saluti

Dott. Ing. Gioacchino GIOIA
Studio Tecnico
C.da Cavoni, 129 87040 LUZZI -CS- Italia
Tel. 0984 543731
Cell. 338 8931339
Mail gioia.gioacchino1964@gmail.com
Pec gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu

Al Sig. Sindaco del Comune di
SAN MARCO ARGENTANO -CS-
Via Roma,14 -
87018 SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Pec protocollo:

ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Referente: **Ing. Viviana Tarsitano**

E-mail: edilizia@comune.sanmarcoargentano.cs.it

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e ottenimento delle relative copie.

Il sottoscritto Ing. Gioacchino GIOIA, nato in Luzzi (CS) il 04-05-1964, con studio tecnico in Luzzi in C.da Cavoni, 129, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2553, **in qualità di CTU** dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Cosenza N.R.G.E. n° 182/2022 G.e. Giuseppe SICILIA

CHIEDE

di prendere visione ed estrarre copie di tutti gli atti necessari, relativamente all'immobile appresso indicato, al fine di poter redigere la propria relazione peritale, così come disposto dal Giudice Esecutore, (*vedasi Decreto di Nomina alla fine di pag 1 e fine di pagina 7 ed inizio pag 8*)

L'immobile di cui trattasi è di proprietà, del signor:

residente nel Comune di San Marco Argentano (CS) cap 87018 alla Contrada Pezze, 28.

Il bene a cui si fa riferimento, e per la quale si chiedono copie dei relativi atti amministrativi, riguarda il fabbricato appresso specificato, sito nel **Vostro Comune di SAN MARCO ARGENTANO in Contrada PEZZE**

distinto in Catasto N.C.T.U. al:

STUDIO TECNICO

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

Catasto FABBRICATI -Comune di SAN MARCO ARGENTANO - (CS) C/da PEZZE, 28 -Piano 1°									
N.	Dati Identificativi			Dati Classamento					
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	38	200	2	-	A/3	03	5 vani	-	€ 374,43

In Ditta a:

proprietà 1/1;

Si chiede inoltre se per codesto immobile, sono stati richiesti, e/o sono in corso di definizione, e/o, ottenuto **AUTORIZZAZIONI e/o PERMESSI A COSTRUIRE, ecc.**

Pertanto, sia per gli atti e gli allegati progettuali, già consolidati, e/o di quelli in corso, si richiede di:

- **Prendere visione ed estrarre copia degli elaborati grafici e della relazione tecnica, dei progetti depositati.**
- **Inoltre si chiede copia delle autorizzazioni, in merito, da Voi rilasciate, attestante la esecuzione delle opere e dei lavori richiesti;**

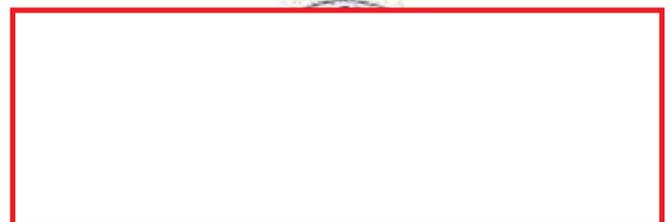
La presente richiesta viene fatta per gli usi consentiti dalla legge, e precisamente al fine di poter stimare il lotto sopra elencato, nello stato di fatto in cui si trova all'attualità, e contestualmente di inserire i documenti in questione, nel proprio elaborato peritale, così come espressamente richiesto dal Giudice Esecutore.

Si allega:

1. Decreto di Nomina del Giudice Esecutore.
2. Carta di Identità del CTU

Luzzi, lì 19-06-2023

IL CTU
Ing. Gioacchino GIOIA



STUDIO TECNICO

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

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm
182/2022_Tribunale di Cosenza**

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

A gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>

Data lunedì 19 giugno 2023 - 09:09

Ricevuta di accettazione

Il giorno 19/06/2023 alle ore 09:09:43 (+0200) il messaggio
"Oggetto: Richiesta di accesso agli atti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm
182/2022_Tribunale di Cosenza" proveniente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"
ed indirizzato a:
ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it ("posta certificata")
edilizia@comune.sanmarcoargentano.cs.it ("posta ordinaria")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21010.20230619090943.184025.993.1.53@pec.aruba.it

 daticert.xml

 smime.p7s

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm
182/2022_Tribunale di Cosenza**

Da posta-certificata@pec.actalis.it <posta-certificata@pec.actalis.it>
A gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
Data lunedì 19 giugno 2023 - 09:09

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 19/06/2023 alle ore 09:09:44 (+0200) il messaggio
"Oggetto: Richiesta di accesso agli atti _CTU _Ing Gioacchino GIOIA _Esec Imm
182/2022_Tribunale di Cosenza" proveniente da "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu"
ed indirizzato a "ufficioprotocollo.sanmarcoargentano@asmepec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21010.20230619090943.184025.993.1.53@pec.aruba.it

 daticert.xml
 postacert.eml
 smime.p7s

ALLEGATO N° 11

11. Certificato di Agibilità –Fog 38 Part. 200 Sub 2 –San Marco Argentano;

STUDIO TECNICO

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



Comune di
San Marco Argentano
Provincia di Cosenza

UFFICIO TECNICO

Aut. n° 4

CERTIFICATO DI AGIBILITA'
(D.P.R. n°380 del 6.6.2001, artt. 24 e 25)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

=Vista la legge n°127 del 15 Maggio 1997
 =Vista la domanda prodotta dalla sig.ra [redacted] data 3 marzo 2008, assunta al protocollo n°2305, intesa ad ottenere l'autorizzazione di agibilità del fabbricato, di sua proprietà, sito alla contrada Pezze, riportato in catasto al foglio di mappa n°38 particella 200 sub/1 e sub/2,
 =Accertato che il fabbricato è stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi intestati ai sigg.

- [redacted]
- a) Concessione edilizia n°13 del 14 maggio 1980;
 - b) Nulla-osta dell'ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 1 agosto 1980 prot.n°22353;
- =Verificata la completezza della documentazione prescritta allegata alla domanda, e precisamente:
- dimostrazione di avvenuta [redacted]
 - dichiarazione del geom. [redacted] ante, la conformità dell'opera al progetto approvato;
 - dichiarazione del geom. [redacted] ante, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
 - Certificato di idoneità statica a firma di [redacted] la staticità del fabbricato;
 - dichiarazione di conformità ai sensi della legge n°46/90 dell'impianto elettrico della ditta [redacted]
- [redacted]
- =Visti gli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n°380;

CERTIFICA ED AUTORIZZA

l'agibilità del fabbricato, di proprietà della sig.ra [redacted] sito alla contrada Pezze, riportato in catasto al foglio di mappa n°38 particella 200 sub/1 e sub/2, con decorrenza dalla data odierna.

San Marco Argentano, li 18 Aprile 2008

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
geom. Fernando Pace

OGGETTO : DICHIARAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N° 380 del 06/06/2001

Io sottoscritto Ge [redacted] ed ivi residente in via G. Marconi n°19, in qualità di consulente Tecnico iscritto all'albo dei geometri della provincia di Cosenza al n°1683 ai sensi del D.P.R. n° 380, da un sopralluogo effettuato presso i locali di proprietà del [redacted] ze è riportati nel N.C.E.U. al foglio n° 38 P.lla n° 200 sub 1 - 2;

DICHIARO

Sotto la propria diretta responsabilità

- Che i muri sono asciutti e non presentano tracce di umidità;
- Che il locale si presenta in ottimo stato di conservazione;

E pertanto né ATTESTO la salubrità degli ambienti.

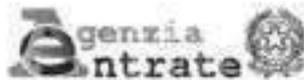
San Marco Argentano 05/01/2008

ALLEGATO N° 12

12. Visura Catastale – Fog 38 Part 200 Sub 2_San Marco Argentano;

STUDIO TECNICO

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



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/06/2023
Ora: 11:40:58
Numero Pratica: CS0103438/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/06/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **38** Particella **200** Subalterno **2**

Partita: **1001053**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **38** Particella **200**

Classamento:

Rendita: Euro **374,43**

Rendita: Lire **725.000**

Categoria **A/3ⁿⁱ**, Classe **3**, Consistenza **5** vani

Foglio **38** Particella **200** Subalterno **2**

Indirizzo: **CONTRADA PEZZE n. 28 Piano 1**

Dati di superficie: Totale: **152 m²** Totale escluse aree scoperte ⁿⁱ: **149 m²**

Dritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto al 24/11/1998

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile predecessore

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**

Foglio **38** Particella **200**

dal 24/11/1998

FRAZIONAMENTO del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B06309.1/1998)

Immobile attuale

Comune di **SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)**



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/06/2023
Ora: 11:40:58
Numero Pratica: CS0103438/2023
Pag: 2 - Segue

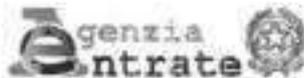
Foglio 38 Particella 200 Subalterno 2

> Indirizzo

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><input type="checkbox"/> dall'impianto al 24/11/1998</p> <p>Immobilie predecessore</p> <p>Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)</p> <p>Foglio 38 Particella 200</p> <p>CONTRADA PEZZE Piano S1 - T - 1</p> <p>Partita: 1278</p> | <p>Impianto meccanografico del 01/01/1989</p> |
| <p><input type="checkbox"/> dal 24/11/1998</p> <p>Immobilie attuale</p> <p>Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)</p> <p>Foglio 38 Particella 200 Subalterno 2</p> <p>CONTRADA PEZZE n. 28 Piano 1</p> <p>Partita: 1001053</p> | <p>FRAZIONAMENTO del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B06309.1/1998)</p> |

> Dati di classamento

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><input type="checkbox"/> dall'impianto al 16/10/1987 antecedente l'impianto meccanografico</p> <p>Immobilie predecessore</p> <p>Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)</p> <p>Foglio 38 Particella 200</p> <p>Partita: 1278</p> | <p>Impianto meccanografico del 01/01/1989</p> |
| <p><input type="checkbox"/> dal 16/10/1987 al 01/01/1992</p> <p>Immobilie predecessore</p> <p>Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)</p> <p>Foglio 38 Particella 200</p> <p>Rendita: Lire 2.268</p> <p>Categoria A/2^o, Classe 2, Consistenza 10,5 vani</p> <p>Partita: 1278</p> | <p>CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/10/1987 in atti dal 19/11/1992 (n. 3244/1987)</p> |
| <p><input type="checkbox"/> dal 01/01/1992 al 24/11/1998</p> <p>Immobilie predecessore</p> <p>Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)</p> <p>Foglio 38 Particella 200</p> <p>Rendita: Lire 2.152.500</p> <p>Categoria A/2^o, Classe 2, Consistenza 10,5 vani</p> | <p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p> |



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/06/2023
Ora: 11:40:58
Numero Pratica: CS0103438/2023
Pag: 3 - Segue

Partita: 1278

☐ dal 24/11/1998 al 24/11/1998

Immobile attuale

Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981)
(CS)

Foglio 38 Particella 200 Subalterno 2

Rendita: Lire 500.000

Categoria A/3rd, Classe 1, Consistenza 5,0 vani

Partita: 1001053

FRAZIONAMENTO del 24/11/1998 in atti dal 24/11/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B06309.1/1998)

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

☐ dal 24/11/1998

Immobile attuale

Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981)
(CS)

Foglio 38 Particella 200 Subalterno 2

Rendita: Euro 374,43

Rendita: Lire 725.000

Categoria A/3rd, Classe 3, Consistenza 5,0 vani

Partita: 1001053

VARIAZIONE del 24/11/1998 in atti dal 11/01/1999 CLASSAMENTO VERIFICATO E RETTIFICATO D'UFFICIO D.M 701/94 (NOTIFICA N.101/99) (n. 6309/1998) Notifica in corso con protocollo n. 101 del 11/01/1999

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981)
(CS)

Foglio 38 Particella 200 Subalterno 2

Totale: 152 m²

Totale escluse aree scoperte : 149 m²

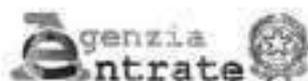
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/11/1998, prot. n. B06309

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981)(CS) Foglio 38

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/06/2023
Ora: 11:40:58
Numero Pratica: CS0103438/2023
Pag: 4 - Fine

☐ dall'impianto al 31/12/1990
Diritto di Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

CS) il

2. Atto del 31/12/1990 Pubblico ufficiale CRISTOFARO
ESPEDIT Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Repertorio n. 23160 - DONAZIONE ACCETTATA
Trascrizione n. 3910.1/1991 in atti dal 10/12/1993

all'atto

CS) il

3. Atto del 31/12/1990 Pubblico ufficiale CRISTOFARO
Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS) Repertorio n.
23160 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n.
1086 registrato in data 21/01/1991 - ESEGUITA AI SOLI
FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n.
3689.1/1991 - Pratica n. 92356 in atti dal 15/03/2002

all'atto

Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981)(CS) Foglio 38

CS) il

4. Atto del 31/12/1990 Pubblico ufficiale CRISTOFARO
Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS) Repertorio n.
23160 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n.
1086 registrato in data 21/01/1991 - ESEGUITA AI SOLI
FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n.
3689.1/1991 - Pratica n. 92356 in atti dal 15/03/2002

all'atto

4)

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

SAN MARCO ARGENTANO (H981) (CS)
Foglio 38 Particella 200

di

5. Atto del 12/09/2012 Pubblico ufficiale CRISTOFARO
ESPEDITO CLAUD Sede SAN MARCO ARGENTANO
(CS) Repertorio n. 86809 - DONAZIONE ACCETTATA
Nota presentata con Modello Unico n. 20592.1/2012
Reperto Pl. di COSENZA in atti dal 05/10/2012

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 15246 del 20/06/2023 Tributi Speciali: Euro 1,00
Richiedente: GIOIA GIAOCCHINO

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/2: Abitazioni di tipo civile
d) A/3: Abitazioni di tipo economico

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

Data 20/06/2023 Ora 11:31:46
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 53004 del 2023
Ricevuta di cassa n. 17349
Ispezione n. CS 53005/3 del 2023
Inizio ispezione 20/06/2023 11:31:28

Richiedente GIOIA

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 38 - Particella 200 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 19/06/2023

Elenco immobili

Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 38 Particella 200 Subalterno 2

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 13/01/2012 - Registro Particolare 81 Registro Generale 1211
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 85748/35038 del 12/01/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 05/10/2012 - Registro Particolare 20592 Registro Generale 24855
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 86809/35776 del 12/09/2012
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 1407
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 3961 del 14/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N° 13

13. Planimetria Catastale -Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;

STUDIO TECNICO

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

MODULARIO
F. rig. land. 007



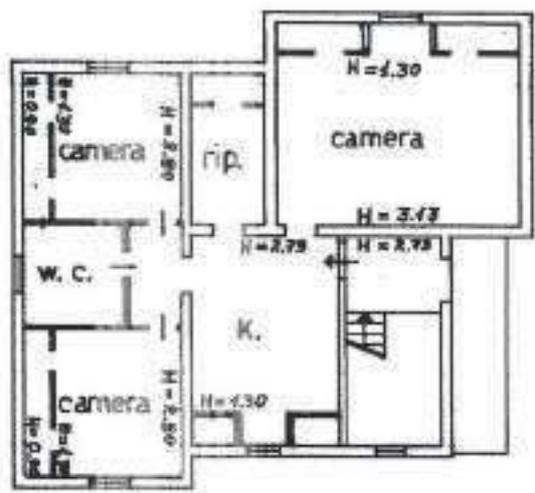
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di San MARCO Arg. no. via C/da "Pezze" civ. 28

- 1° PIANO -
- H media = mt. 2,13 -



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione



RISERVATO ALL'UFFICIO

Comune di SAN MARCO AR. (ME) - Foglio 38 Part. 200 Sub. 200

ALLEGATO N° 14

14. Planimetria Rilevata – Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;

STUDIO TECNICO

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

COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Contrada Pezze, n° 1 -Piano 1°

Catasto Fabbricati
-Foglio 38 Particella 200 Sub 2

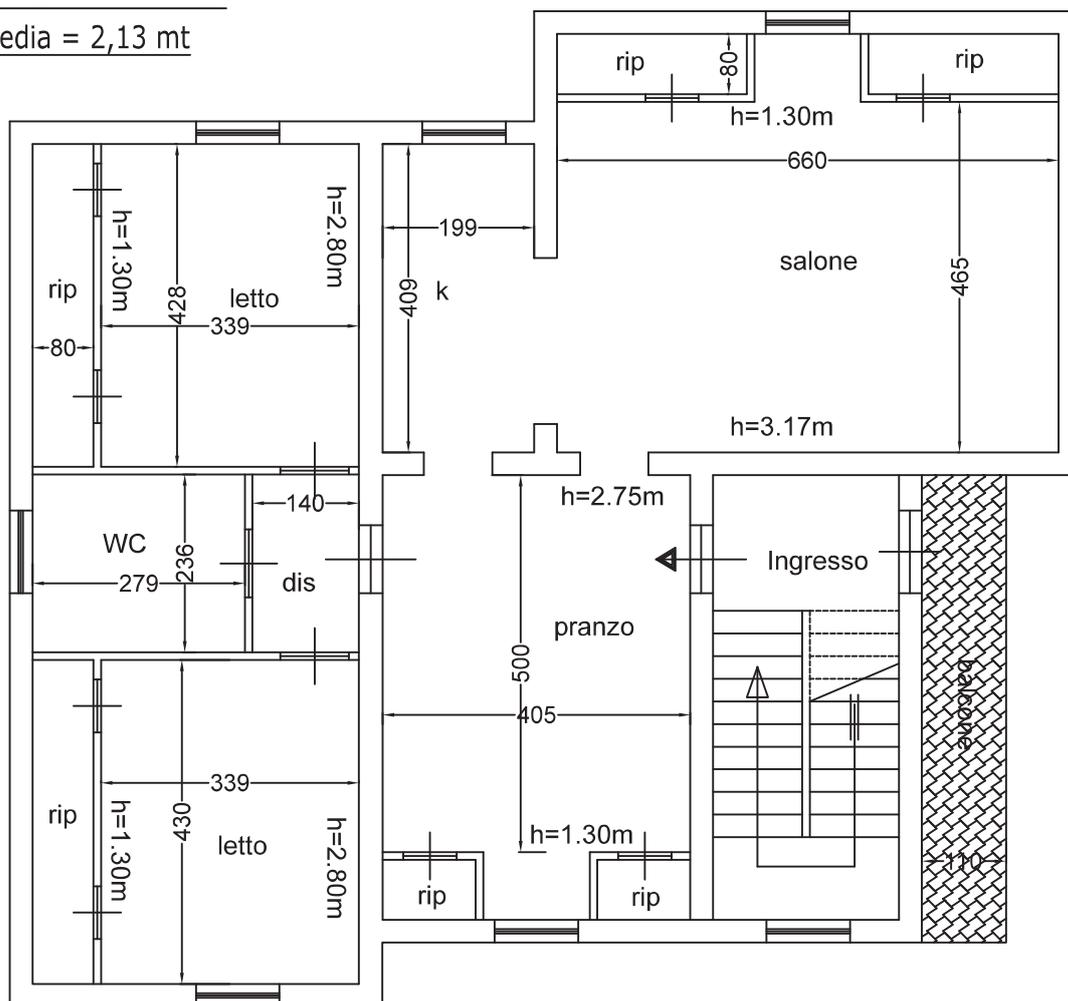
Indirizzo visura: Contrada Pezze, n° 28 -Piano 1
Categ. A/3 -Classe 3 -Consistenza 5 vani -Superf Catastale 152,00 mq -Rendita € 374,43



scala 1:100

PIANO PRIMO

H media = 2,13 mt



SUPERFICI -PIANO PRIMO-

Superficie Netta	100,55 mq
Superficie Lorda	138,30 mq * 0,80 = 110,64 mq
Balconi	6,85 mq * 0,30 = 2,06 mq
Vani con h<di 1,30 m	12,90 mq * 0,10 = 1,29 mq

IL CTU
Ing. Gioacchino GIOIA

SUPERFICIE COMMERCIALE

-PIANO PRIMO- 114,00 MQ

ALLEGATO N° 15

15. Ispezione Ipotecaria – Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;

STUDIO TECNICO

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

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

Data 20/06/2023 Ora 11:31:46
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 53004 del 2023
Ricevuta di cassa n. 17349
Ispezione n. CS 53005/3 del 2023
Inizio ispezione 20/06/2023 11:31:28

Richiedente GIOIA

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 38 - Particella 200 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 19/06/2023

Elenco immobili

Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 38 Particella 200 Subalterno 2

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 13/01/2012 - Registro Particolare 81 Registro Generale 1211
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 85748/35038 del 12/01/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 05/10/2012 - Registro Particolare 20592 Registro Generale 24855
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 86809/35776 del 12/09/2012
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 17/01/2023 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 1407
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 3961 del 14/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N° 16

16. Ispezione Verbale Pignoramento Immobile– Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argent.;

STUDIO TECNICO

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

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 53004 del 2023

Ispezione n. CS 53005/6 del 2023

Inizio ispezione 20/06/2023 11:31:28

Tassa versata € 4,00

Richiedente GIOIA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1407

Registro particolare n. 1156

Presentazione n. 13 del 17/01/2023

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 14/12/2022

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP

Sede COSENZA (CS)

Numero di repertorio 3961

Codice fiscale 800 043 70781

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SEBI SRL PER CONTO CRIF

Codice fiscale 107 208 31006

Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H981 - SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Catasto FABBRICATI

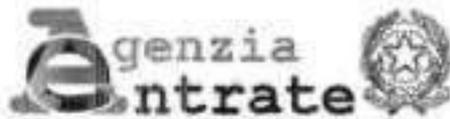
Sezione urbana - Foglio 38 Particella 200 Subalterno 2

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vari

Indirizzo CONTRADA PEZZE N. 28

N. civico -

Piano 1



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

Ispezione ipotecaria

Data 20/06/2023 Ora 11:32:29

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 53004 del 2023
 Ispezione n. CS 53005/6 del 2023

Inizio ispezione 20/06/2023 11:31:28

Tassa versata € 4,00

Richiedente GIOIA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1407

Registro particolare n. 1156

Presentazione n. 13 del 17/01/2023

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09539391006

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

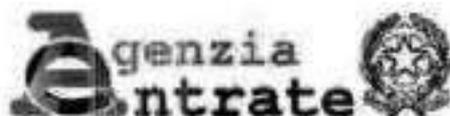
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ALLEGATO N° 17

17. Ispezione Atto di Donazione_ Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argent.;

STUDIO TECNICO

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



Direzione Provinciale di COSENZA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/06/2023 Ora 11:32:22

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 53004 del 2023

Ispezione n. CS 53005/5 del 2023

Inizio ispezione 20/06/2023 11:31:28

Tassa versata € 4,00

Richiedente GIOIA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24855

Registro particolare n. 20592

Presentazione n. 8 del 05/10/2012

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 12/09/2012

Notaio CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO

Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Numero di repertorio 86809/35776

Codice fiscale CRS SDT 48A23 H981 L

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H981 - SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 38

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo CONTRADA PEZZE

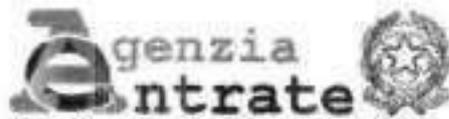
Piano 1

Particella 200

Consistenza 5,00 vani

Subalterno 2

N. civico 28



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

Ispezione ipotecaria

Data 20/06/2023 Ora 11:32:22

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 53004 del 2023
Ispezione n. CS 53005/5 del 2023

Richiedente GIOIA

Inizio ispezione 20/06/2023 11:31:28
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24855
Registro particolare n. 20592

Presentazione n. 8 del 05/10/2012

Sezione C - Soggetti

A favore

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

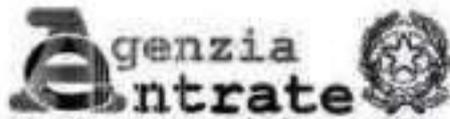
LA DONAZIONE E' STATA COMPRENSIVA DEI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO DI CUI L'UNITA' IMMOBILIARE DONATA FA PARTE AI SENSI DELL'ART.1117 C. C. ED IN PARTICOLARE SUL VANO SCALA E SULLA CORTE IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON IL SUBALTERNO N.3 E CON IL SUBALTERNO N.4 DELLA PARTICELLA N.200 DEL FOGLIO N.38.

ALLEGATO N° 18

18. Ispezione – Ipoteca Volontaria _Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;

STUDIO TECNICO

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



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

Ispezione ipotecaria

Data 20/06/2023 Ora 11:32:14

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 53004 del 2023

Ispezione n. CS 53005/4 del 2023

Inizio ispezione 20/06/2023 11:31:28

Tassa versata € 4,00

Richiedente GIOIA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1211

Registro particolare n. 81

Presentazione n. 24 del 13/01/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 12/01/2012
 Notaio CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO
 Sede SAN MARCO ARGENTANO (CS)

Numero di repertorio 85748/35038
 Codice fiscale CRS SDT 48A23 H981 L

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

SI

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

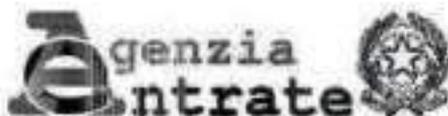
Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H981 - SAN MARCO ARGENTANO (CS)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	Foglio 38	Particella 200	Subalterno 2
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza 5 vani	
Indirizzo	CONTRADA PEZZE		N. civico 28
Piano	1		



Direzione Provinciale di COSENZA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/06/2023 Ora 11:32:14

Pag. 2 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 53004 del 2023

Ispezione n. CS 53005/4 del 2023

Inizio ispezione 20/06/2023 11:31:28

Tassa versata € 4,00

Richiedente GIOIA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1211

Registro particolare n. 81

Presentazione n. 24 del 13/01/2012

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006

Domicilio ipotecario eletto ROMA - VIA VITTORIO VENETO N.119

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

BANCO DI NAPOLI S.P.A. SOCIETA' SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DEL SOCIO UNICO INTESA SANPAOLO S.P.A., APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO "INTESA SANPAOLO" ISCRITTO ALL'ALBO GRUPPI BANCARI, CON SEDE SOCIALE IN NAPOLI, VIA TOLEDO 177 (CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. N.04485191219), CAPITALE SOCIALE - INTERAMENTE VERSATO - DI EURO 1.000.000.000,00, SOCIETA' ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE - UFFICIO DI NAPOLI AL N. 04485191219 ED ALL'ALBO BANCHE AL N. 5555. IL MUTUO E' CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 30 (TRENTA) MEDIANTE MENSILITA' COMPREDENTI CAPITALI ED INTERESSI. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 6,00% A

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 53004 del 2023

Ispezione n. CS 53005/4 del 2023

Inizio ispezione: 20/06/2023 11:31:28

Tassa versata € 4,00

Richiedente GIOIA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1211

Registro particolare n. 81

Presentazione n. 24 del 13/01/2012

PARTIRE DAL PRIMO GIORNO DEL SECONDO MESE SOLARE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA DATA DI EROGAZIONE. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'EFFETTIVO NUMERO DEI GIORNI TRASCORSI E CON DIVISORE FISSO 36.000. AL FINE DI AGEVOLARE LA PARTE MUTUATARIA LA BANCA ATTRIBUISCE ALLA STESSA LE FACOLTA' DI: DI SOSPENDERE IL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO, PER UN MASSIMO COMPLESSIVO DI TRE VOLTE ED INDIPENDENTEMENTE ED INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DEI MUTUATARI, CIASCUNA PER NON PIU' DI SEI RATE CONSECUTIVE, AL RICORRERE DI TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI: - TRASCORSI 24 MESI DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO; - PRESENTAZIONE DI RICHIESTA SCRITTA DI SOSPENSIONE, SOTTOSCRITTA DALLA PARTE MUTUATARIA, ALLA FILIALE DELLA BANCA CHE HA EROGATO IL MUTUO, ENTRO TRE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI LA SCADENZA DELLA RATA DA CUI SI INTENDE FAR DECORRERE LA SOSPENSIONE; IN CASO CONTRARIO LA SOSPENSIONE DECORRERA' DALLA RATA IN SCADENZA IL MESE SUCCESSIVO; - IN PRESENZA DI PAGAMENTI DELLE RATE DEL MUTUO REGOLARI, SENZA ARRETRATI; - AVVENUTO PAGAMENTO DI NUMERO TRE RATE DI MUTUO TRA UNA RICHIESTA DI SOSPENSIONE E L'ALTRA, TRASCORSO IL PERIODO DI SOSPENSIONE, IL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO DOVRA' RIPRENDERE A PARTIRE DALLA RATA SOSPESA SENZA CHE LA BANCA SIA TENUTA AD EFFETTUARE ALCUNA RICHIESTA A TALE RIGUARDO. DI CONSEGUENZA LA DURATA DEL MUTUO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE PROROGATA DI UN NUMERO PARI ALLE RATE SOSPESE. NEL PERIODO DI SOSPENSIONE SUL DEBITO RESIDUO MATURERANNO INTERESSI CALCOLATI AL TASSO INDICATO ALL'ART.4 COMMA 1 E CON LE MODALITA' PREVISTE IN DETTO ARTICOLO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA AL PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI TALI INTERESSI, MEDIANTE IL LORO VERSAMENTO IN QUOTE COSTANTI RIPARTITE SUL NUMERO, ED ALLE STESSA SCADENZE, DELLE RESIDUE RATE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO. IL PREDETTO IMPORTO NON SARA' PRODUTTIVO DI ULTERIORI INTERESSI, SONO FATTE COMUNQUE SALVE LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.2, COMMI DA 476 A 480, DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N.244. L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "SPESE, ACCESSORI ED INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO "A" COMPRENDE ANCHE GLI INTERESSI CONVENZIONALI, PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO; L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "TOTALE" DEL RIFERITO QUADRO "A" GARANTISCE, IL CAPITALE RESIDUO, L'INTERO, AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE, NONCHE' LE SPESE, GLI ACCESSORI E GLI INTERESSI SUDETTI. L'ATTO E LE RELATIVE FORMALITA' GODONO DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DI CUI AGLI ARTT. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.

ALLEGATO N° 19

19. Quotazioni Immobiliari OMI – Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;

STUDIO TECNICO

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: SAN MARCO ARGENTANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA SCALO, PIPARO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	450	600	L	1,6	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	500	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	460	620	L	1,7	2,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: SAN MARCO ARGENTANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA SCALO, PIPARO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	600	L	1,6	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	460	620	L	1,7	2,3	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitivo

[Torna alla pagina di ricerca](#)

ALLEGATO N° 20

20. Ubicazione Geografica_ Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;

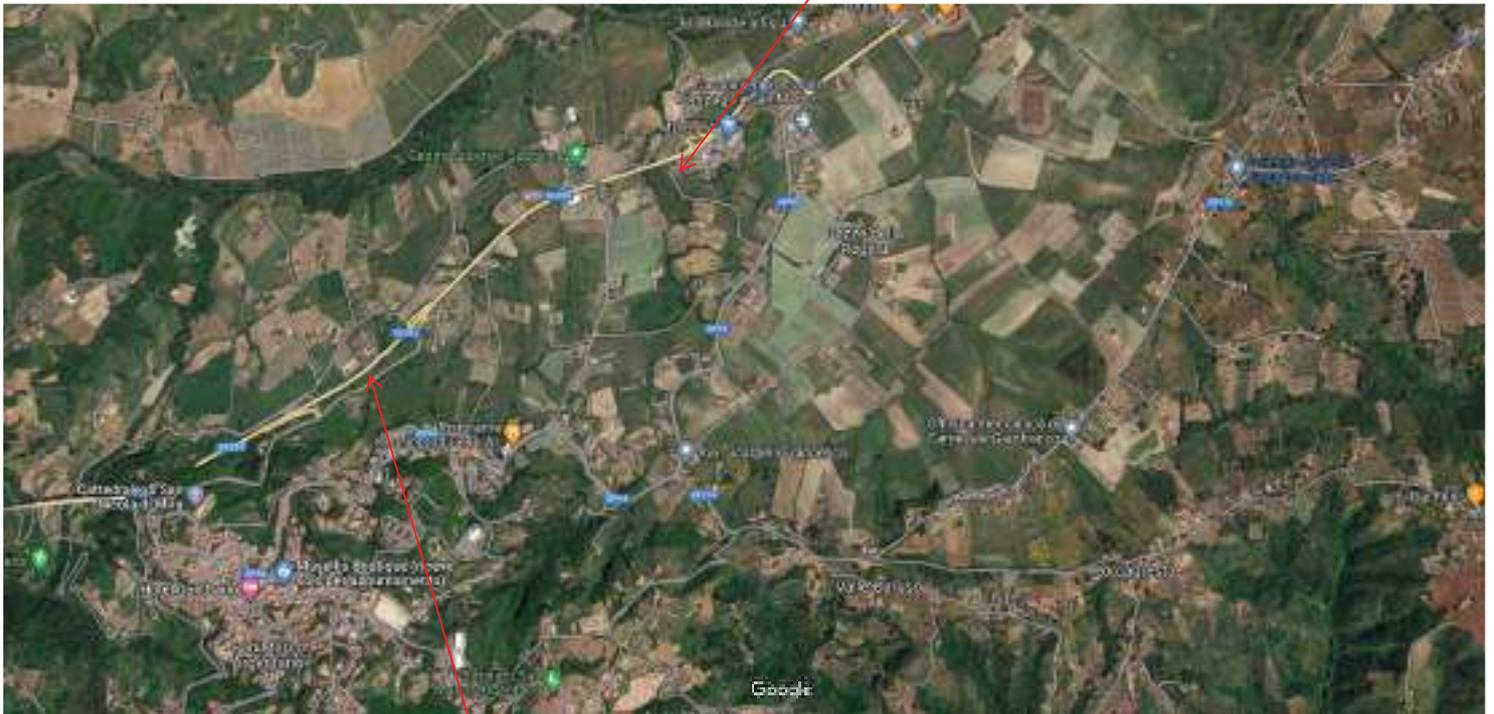
STUDIO TECNICO

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

COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO -CS-
Vista Aerea

Ubicazione immobile Pignorato
Contrada Pezze, n° 1

Allegato n° 20



Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023 200 m

Strada Statale -SS253
Superstrada delle terme di Guardia Piemontese

COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO -CS-
Vista Aerea

Allegato n° 20

Google Maps



Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023 50 m

Ubicazione immobile Pignorato
Contrada Pezze, n° 1

COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO -CS-
Vista Aerea

Allegato n° 20

Google Maps



Ubicazione immobile Pignorato
Contrada Pezze, n° 1
foglio 38 Particella 200 Sub 2

COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO -CS-

Allegato n° 20



Viste Prospettiche dell'Immobile Pignorato
Contrada Pezze, n° 1

Data dell'immagine: giu 2023 © 2023 Google

COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO -CS-

Allegato n° 20



Google Street View 
Vedi altre date

Data dell'immagine: giu 2023 © 2023 Google

Viste Prospettiche dell'Immobile Pignorato
Contrada Pezze, n° 1

COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO -CS-

Allegato n° 20



Data dell'immagine: giu 2023 © 2023 Google

Viste Prospettiche dell'Immobile Pignorato
Contrada Pezze, n° 1

ALLEGATO N° 22

22. Foglio Riassuntivo –LOTTO A – Foglio 38 Part 200 sub 2 –San Marco Argentano;

STUDIO TECNICO

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

- Foglio Riassuntivo **LOTTO UNICO A** (Allegato n° 22);

<u>LOTTO UNICO A</u>									
DESCRIZIONE	Abitazione – categoria catastale A/3 Piano 1°								
INDIRIZZO	Contrada PEZZE, n° 1 – SAN MARCO ARGENTANO (CS) Piano 1°								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Totale escluse aree scoperte	Rendita
38	200	2-		A/3	03	5 vani	152 mq	149 mq-	€ 374,43
SUPERFICIE COMMERCIALE	114,00 mq								
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	❖ regime di separazione dei beni								
QUOTA PIGNORATA	LA CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA E' PARI A 1/1;								
CERTIFICAZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • L'immobile E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA' 								
STATO ATTUALE	L'Immobile risulta ABITATO dal debitore e dal suo nucleo familiare;								
VALORE DI STIMA	V_{STIMA} -LOTTO UNICO A = € 62.378,36								
VALORE TOTALE DELLA DETRAZIONE	V_{DETRAZIONE} = € 11.872,75								
VALORE NETTO DI STIMA	V_{NETTO STIMA} --LOTTO UNICO A-- = € 50.505,61								
<u>RIEPILOGO</u>									
LOTTO UNICO A (Cifra Tonda)	V_{-LOTTO UNICO A-} = € 50.500,00								

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

STUDIO TECNICO

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