TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.I. 110/2024

Giudice
Dott. XXXXXXXXX SICILIA

Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 110/2024

CREDITORE: **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

DEBITORE: **XXXXXXXXX XXXXXXXXX+1.**

Luzzi lì, 16 - Aprile - 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ING. GIOACCHINO GIOIA

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

INDICE

Premesse pag. 3

Svolgimento delle operazioni peritali pag. 8

Risposte ai quesiti pag. 15

1. Risposta al Quesito n° 1 pag. 16
2. Risposta al Quesito n° 2 pag. 20
3. Risposta al Quesito n° 3 pag. 22
4. Risposta al Quesito n° 4 pag. 23
5. Risposta al Quesito n° 5 pag. 24
6. Risposta al Quesito n° 6 pag. 24
7. Risposta al Quesito n° 7 pag. 26
8. Risposta al Quesito n° 8 pag. 28
9. Risposta al Quesito n° 9 pag. 33
10. Risposta al Quesito n° 10 pag. 50
11. Risposta al Quesito n° 11 pag. 52
12. Risposta al Quesito n° 12 pag. 52
13. Risposta al Quesito n° 13 pag. 53
14. Risposta al Quesito n° 14 pag. 53
15. Risposta al Quesito n° 15 pag. 55

Conclusioni pag. 55

Elenco Allegati pag. 56

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA N. R. G. E. 110/2024

RELAZIONE TECNICA
C.T.U.

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

C.T.U.
Ing. Gioacchino

PREMESSE

Con Decreto di fissazione Udienza (ex art. 569 c.p.c.) e nomina del perito, emesso in data 20-01-2025 il Giudice dell'esecuzione, Dott. XXXXXXXXX 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.I. 110/2024 *(Allegato n° 1)* promossa da:

Creditore: **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro

Debitore: **XXXXXXXXX XXXXXXXXX+1.**

In data 20-01-2025 a mezzo pec, *(Allegato n° 2)* dalla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, mi veniva notificata detta ordinanza, con la quale mi veniva concesso un periodo di 10 giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, ed un periodo

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

massimo di trenta giorni prima della data dell'udienza, fissata per il **13-Ottobre-2025**, quindi entro la data del *12-Settembre-2025*, 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 20-Gennaio-2025 *(Allegato n°3),* quindi si acquisivano i Quesiti formulati, cosi come di seguito riportati:

QUESITI

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

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

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

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.* ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di 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****;*

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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

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

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

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

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

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

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*

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

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

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

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

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

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

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

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

***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*

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

acquisiti gli elementi ritenuti necessari, e dopo aver proceduto al sopralluogo presso l'immobile per cui è causa, riferisce come illustrato ai punti seguenti.

SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, prima di procedere alla stesura della perizia di stima, ha eseguito le verifiche, predisposte dal G.e. ossia controllare in primo luogo la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, e successivamente dopo aver preso contatto telefonico con il custode nominato, ossia **l'avv. Antonella Tiano**, si conveniva di convocare le parti per il primo sopralluogo, presso l'immobile da valutare, sito nel Comune di RENDE (CS) alla Via Vergiglio, n° 15 per il giorno **venerdì 14-Febbraio -2025 alle ore 15,00.** Per la comunicazione del sopralluogo in oggetto alla parte interessata, ha provveduto il custode, **l'avv. Antonella Tiano**, nella quale ha espressamente evidenziato, che oltre al custode sarà presente il CTU, per lo svolgimento delle azioni peritali, ognuno per le proprie competenze. La presente comunicazione veniva inviata alle parti, dal custode a mezzo Ufficiali giudiziari (*Allegato n° 4).*

Le convocazioni venivano effettuate mediante raccomandata A/R, agli indirizzi presenti agli atti, per la parte *Debitrice*

- **Al signor XXXXXXXXX XXXXXXXXX**
  Via Vergiglio, n° 15
  87036 Rende (CS)
- **Alla signora XXXXXXXXX XXXX**
  Via Vergiglio, n° 15
  87036 Rende (CS)

Il giorno convenuto, **venerdì 14-Febbraio -2025 alle ore 15,00.** mi sono recato sui luoghi di causa, insieme al custode nominato **l'avv. Antonella Tiano** dove, dopo aver atteso per qualche tempo, nessuno dei due *debitori* avvisati, si è presentato. Pertanto dopo aver reperito informazioni sul posto, si è deciso di aggiornarsi a nuovo sopralluogo, in data da concordare, previo avviso alle parti. Veniva redatto regolare verbale di sopralluogo n° 1, *(Allegato n° 5).*

Successivamente per la comunicazione del **Secondo** sopralluogo, alla parte interessata, ha provveduto il custode, **l'avv. Antonella Tiano**, nella quale ha espressamente evidenziato, la presenza, oltre che dello stesso custode, anche quella del CTU, per lo svolgimento delle azioni peritali, ognuno per le proprie competenze. Veniva inviato in formato pdf, firmato digitalmente, atto giudiziario di Notifica ai sensi della Legge n° 53 del 1994 art. 3 bis, (*Allegato n° 6)* consistente

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

nella comunicazione del secondo accesso tramite pec alla parte *Debitrice,* e anche a mezzo Ufficiali giudiziari

- **signor XXXXXXXXX XXXXXXXXX**

pec XXXXXXXXXXXXXXXXXX1973@pec.it

Nella stessa comunicazione si evidenziava la circostanza che **venerdì 28-Febbraio -2025 alle ore 9,00,** data del secondo sopralluogo, si provvedeva, in caso di ulteriore assenza dei *debitori,* ad accedere ai beni, anche in maniera forzata.

Il giorno convenuto, **venerdì 28-Febbraio -2025 alle ore 15,00.** mi sono recato sui luoghi di causa, insieme al custode nominato **l'avv. Antonella Tiano** dove, dopo aver atteso per qualche tempo, ancora una seconda volta, nessuno dei due *debitori* avvisati, si è presentato sui luoghi di causa. Pertanto si è datato inizio alle operazioni peritali, durante i quali, si è appurato dal confronto dello stato dei luoghi, con le planimetrie catastali, che l'immobile oggetto di pignoramento, aveva un numero civico differente da quello riportato negli atti di causa, ossia quello riportato sulla porta d'ingresso, era il numero civico **n° 17** anziché il numero civico **n° 15.** Preso atto di questa circostanza, assieme al custode, si è convenuti, di aggiornarsi a nuovo sopralluogo, in data da concordare, previo avviso alle parti. Veniva redatto regolare verbale di sopralluogo n° 2, *(Allegato n° 7).*

Successivamente per la comunicazione del **Terzo** sopralluogo, alla parte interessata, ha provveduto sempre il custode, **l'avv. Antonella Tiano**, (*Allegato n° 8)* tramite pec alla parte *Debitrice* , a mezzo Ufficiali giudiziari.

- **signor XXXXXXXXX XXXXXXXXX**

pec XXXXXXXXXXXXXXXXXX1973@pec.it

Nella stessa comunicazione si evidenziava la circostanza che **martedì 11-Marzo -2025 alle ore 9,00,** data del terzo sopralluogo, si provvedeva, in caso di ulteriore assenza dei *debitori,* ad accedere ai beni, anche in maniera forzata.

Il giorno convenuto, **martedì 11-Marzo -2025 alle ore 9,00.** mi sono recato sui luoghi di causa, insieme al custode nominato **l'avv. Antonella Tiano** dove, dopo aver atteso per qualche tempo, ancora una terza volta, nessuno dei due *debitori* avvisati, si è presentato sui luoghi di causa. Pertanto si è datato inizio alle operazioni peritali.

Con l'ausilio del fabbro, che già preventivamente era stato contattato, si è proceduto a forzare la porta di accesso. Successivamente, 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, del bene oggetto di

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

pignoramento. Al termine delle operazioni, redigevo il terzo verbale di sopralluogo, che letto poi, ai presenti, veniva confermato e sottoscritto, da tutti i presenti. *(Allegato n° 9)*.

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo 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 procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva,** dalla quale si evince la **REGOLARITÀ** della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. di fatto dal **certificato notarile** si evince la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 24-07-2024, per conto di
  - ✓ *creditore*: **Amco-Asset Management Company S.p.A.** con sede a Napoli (NA), codice fiscale 05828330638

  contro

  - ✓ *debitori*:

  -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato a Cosenza (CS) il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV
  -**XXXXXXXXX XXXX** nata a Cosenza (CS) il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV

Il **certificato notarile,** già agli atti di causa, recante la data del 24-07-2024 per Notaio dott. Vincenzo Calderini, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE), **attesta** le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari, relative

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

all'immobile pignorato per una cronologia di vent'anni, anteriori alla data di Trascrizione del pignoramento, a tutto il 24-07-2024.

Infatti la Trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza in data 19-06-2024 Repertorio 1971, è avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09-07-2024, Registro Generale n° 20999, Registro Particolare n° 17406. In favore di

- ✓ **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. .** con sede a Napoli (NA), codice fiscale 05828330638 -*creditore*- per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

- ✓ -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato a Cosenza (CS) il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- ✓ -**XXXXXXXXX XXXX** nata a Cosenza (CS) il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

L'oggetto del Pignoramento riguarda i beni di seguito elencati

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	*Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)*								
Foglio	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens*	*Categ.*	*Classe*	*Cons.*	*Dati di Superficie*	*Escluse aree scoperte*	*Rendita*
44	*68*	*2*	*1*	*A/4*	*01*	*2,5 vani*	*78 mq*	*78 mq*	*€ 73,60*
INTESTAZIONE	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato a Cosenza (CS) il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata a Cosenza (CS) il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								

Orbene, l'immobile, di cui sopra è quello per il quale è stato eseguito il pignoramento a favore di

- **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. .** con sede a Napoli (NA), codice fiscale 05828330638 -*creditore*- per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

- -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato a Cosenza (CS) il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- -**XXXXXXXXX XXXX** nata a Cosenza (CS) il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

- 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

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

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	*Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)*								
Foglio	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens*	*Categ.*	*Classe*	*Cons.*	*Dati di Superficie*	*Escluse aree scoperte*	*Rendita*
44	*68*	*2*	*1*	*A/4*	*01*	*2,5 vani*	*78 mq*	*78 mq*	*€ 73,60*
INTESTAZIONE	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato a Cosenza (CS) il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½;** **XXXXXXXXX XXXX** nata a Cosenza (CS) il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2;**								

Nel ventennio preso in esame **alla data del 24-07-2024** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

I beni sopra specificati

sono PERVENUTI ai signori:

- -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato a Cosenza (CS) il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- -**XXXXXXXXX XXXX** nata a Cosenza (CS) il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 19-03-2008 Repertorio n° 66876/25051 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 26-03-2008 al n° 9359 Reg. Gen. e n° 6299 Reg. Part da potere di **XXXXVVVVVVVVV**nato [redacted], cod. fisc [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sito nel comune di Rende (CS) di cui alla procedura.
- A **XXXXVVVVVVVVV**nato a [redacted], cod. fisc. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l'immobile in questione riportato ne NCEU al Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2 è pervenuto per atto di compravendita del notaio Scornajenghi Italo del 31-10-1994 Repertorio n° 320978 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 04-11-1994 al n° 25787 Reg. Gen. e n° 21615 Reg. Part da potere di **XXXXVVVVVVVVV**nato a [redacted] cod. fisc. XXXXVVVVVVVVV per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, **XXXXVVVVVVVVV**nata a [redacted] d. fisc. XXXXVVVVVVVVV per i diritti paria a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Rende di cui alla procedura.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **24-07-2024** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Vincenzo Calderini, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE) per la stesura del certificato notarile) al **31-10-1994 atto di Compravendita**, quindi un periodo di più di 20 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 ha proceduto a richiedere di persona, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Rende (CS), il ***certificato di Stato Civile*** di entrambi i *debitori,* in seguito alla

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

risposta dall'ente comunale, si è appurato che i ***debitori,*** *il signor* **XXXXXXXXX XXXXXXXXX** *e la signora* **XXXXXXXXX XXXX**, risultano coniugati, *(Allegato n° 10),* a tutt'oggi dal 1111009 e dall'Estratto per Riassunto del certificato di matrimonio con le annotazioni a margine, cosi come espressamente richiesto dal G.e., evince la seguente annotazione: *"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".*

Dall'analisi delle date dei certificati sopra esposti, e dal certificato notarile si deduce che i debitori sono titolari al 50% ognuno per proprio conto, e pure essendo coniugati, sono anche in regime di separazione dei beni, ciò vuol dire che ognuno risponde per proprio conto, indipendentemente uno dall'altro.

- Per quanto attiene invece, il certificato di residenza di entrambi i *debitori*, il sottoscritto a mezzo PEC, ha proceduto allo stesso modo di richiedere presso l'Ufficio Anagrafe, del Comune di Rende (CS), ***il certificato Storico di Residenza,*** di entrambi, e in seguito alla risposta dall'ente comunale, ha ottenuto, i seguenti certificati *(Allegato n° 11),* dai quali risulta che:
  - il signor **XXXXXXXXX XXXXXXXXX** *debitore***,** risulta residente nell'attuale via in cui risiede*, ossia Via Vergiglio n° 15 nel Comune di Rende (CS)*, sin dal 03-11-2008
  - La signora **XXXXXXXXX XXXX** *debitrice,* risulta residente nell'attuale via in cui risiede*, ossia Via Vergiglio n° 15 nel Comune di Rende (CS)*, sin dal 10-09-2009;

Si fa notare, che dall'esame dei due certificati di residenza appena evidenziati *(Allegato n° 11),* il numero civico dell'immobile pignorato, che risulta agli atti, a tutt'oggi, è **ancora il numero civico 15 e non quello della nuova numerazione, ossia il numero civico 17, come effettivamente reca la numerazione sulla porta di ingresso dell'immobile in esame, nella realtà. Da questo se ne deduce che, sicuramente l'ente comunale, ha proceduto ad apportare fisicamente, la nuova numerazione toponomastica dei fabbricati, ma che di fatto non ha aggiornato i dati, dell'archivio toponomastico comunale.**

Inoltre si sottolinea che nella visura catastale è riportato il civico n° 19.

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

RISPOSTE AI QUESITI

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

QUESITO N° 1

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In risposta a tale quesito, si relaziona quanto segue.

- **Identificazione Catastale dei beni**

Per una migliore comprensione per quanto riguarda la descrizione del bene, in merito alla sua conformità catastale, si allega, sia la Visura Catastale *(Allegato n° 12)* dell'immobile, sia la Planimetria Catastale *(Allegato n° 13),* e per finire **lo Stralcio di Mappa Catastale del Foglio 44 Particella n° 68,** *(Allegato n° 14)* tutto recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati- del comune di Rende Ufficio Provinciale di Cosenza.

Passando alla sua descrizione abbiamo, che il bene pignorato, è costituito da una abitazione che si sviluppa su tre livelli, piano Terra, Primo e Sottotetto.

Risulta censito nel Catasto fabbricati del comune di RENDE(CS), come da tabella:

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	*Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)*								
Foglio	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens*	*Categ.*	*Classe*	*Cons.*	*Dati di Superficie*	*Escluse aree scoperte*	*Rendita*
44	*68*	*2*	*1*	*A/4*	*01*	*2,5 vani*	*78 mq*	*78 mq*	*€ 73,60*
INTESTAZIONE	XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota 1/2;**								

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**

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

	XXXXXXXXX XXXX nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2;**

- **Ubicazione geografica dei beni**

L' **Abitazione** in esame, censita in ***categoria A/4,*** fa parte di in un vecchio fabbricato, che si sviluppa per complessivi due livelli, più il sottotetto, ubicato nella zona del centro storico della cittadina di Rende.

L'abitazione è posta in un piccolo vicoletto senza uscita, che si dirama dalla strada principale di Via Vergiglio al n° 17 (catastalmente civico n° 19 e agli atti di causa, numero civico 15), una strada questa, transitabile anche con le automobili, posta nella zona nord ovest del centro abitato. L'abitazione, ha un affaccio sulla parte ovest del territorio comunale rendese, costituito da una vallata con moderata pendenza, libero da edificazioni, in parte coltivato ed in parte occupato da vegetazione spontanea ed alberature di varia natura. Il piccolo centro storico del comune di Rende, si sviluppa su un crinale a forma di "V", con una piccola arteria stradale che collega tutto l'edificato del centro abitato, sorto lungo questo sviluppo, assumendo varie denominazioni, lungo il tragitto. La parte centrale, costituita dalla piccola piazza principale del paese, è posta nel punto di incrocio delle due diramazioni.

La nostra abitazione si trova, nel lato ovest di questa conformazione, a poche centinaia di metri dalla piazza anzidetta. L'abitato del centro storico della piccola cittadina rendese è costituito, da un gruppo di abitazioni, per la maggior parte risalenti agli inizi del secolo scorso o addirittura anche antecedente, e così anche il fabbricato che ospita la nostra unità pignorata.

La sua ubicazione è tipica dei piccoli centri storici, che gravitano nell'hinterland dell'area urbana della citta di Cosenza, con tutte le sue peculiarità di vicinanza alla stessa, ma anche con la constatazione di fatto, oggi reale, di centri storici abbandonati e quasi desertificati, dalle popolazioni che li abitavano. Questo stato di cose, conferisce al bene in oggetto, un potere economico e una commercialità del suo valore venale, legato più alla sua consistenza e conformazione, nello stato di fatto, che all'aspetto economico sociale e commerciale della zona in cui si trova.

L'unico punto saliente è quello di trovarsi in un contesto abitativo, con i servizi di prima necessità a portata di mano, oltre alla circostanza positiva della vicinanza, con la zona densamente urbanizzata, di Quattromiglia e Commenda, località poste più a valle, dello stesso comune di Rende, e inoltre la sua vicina collocazione rispetto alla città di Cosenza.

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

- **Descrizione dei beni**

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è un fabbricato di vecchia costruzione, probabilmente risalente agli inizi del secolo scorso o pure prima, si presenta con una struttura in muratura, di due piani e sovrastante sottotetto praticabile, con un piccolo terrazzino, Le pareti esterne sono intonacate, e quella principale risulta anche pitturata.

L'abitazione pur facendo parte di un fabbricato, con altre unità abitative, quello in esame ha un accesso indipendente, L'accesso, della porta di ingresso, è posto al piano Terra, proprio nel vicolo che si diparte dalla via principale Via Vergiglio.

Più specificatamente l'Abitazione, cosi come riportata nello stato di fatto in cui si trova, nell'allegata planimetria rilevata dal sottoscritto *(Allegato n° 15),* si presenta con un piccolissimo ingresso, che dà direttamente nella zona giorno costituito da un ampio locale, con una finestra sulla parete sud, e la presenza di un piccolo vano posto sotto la scala che sale al piano primo, adibito a retro cucina-ripostiglio, mentre sulla planimetria catastale è indicato un locale bagno. Appena si accede all'abitazione, come si diceva, dal piccolo disimpegno, sulla destra è ubicata appunto la scala che porta al piano primo, qui troviamo un piccolo corridoio, che dà accesso al locale bagno posto sul lato sud, mentre sul lato est troviamo una stanza in corrispondenza del soggiorno al piano terra, sul lato sinistro del corridoio, proprio vicino alla scala di accesso, troviamo un'altra scala da cui si arriva al sottotetto, una sorta di piccola mansarda con altezza media di 1,50, con un balcone che dà sul piccolo terrazzino con affaccio sul vicolo d'ingresso e sul lato sud, verso la vallata.

Per ciò che attiene alle rifiniture, c'è da sottolineare che l'immobile, per come è stato constatato durante la visita di sopralluogo, è **disabitato,** e anche da molto tempo. L'abitazione è stata lasciata in uno stato di abbandono e degrado, per un periodo di tempo, secondo le informazioni raccolte in loco, da oltre dieci anni. Mancano gli infissi alle finestre e i locali si presentano sporchi e privi delle porte interne. L'intonaco interno in alcuni punti è ammalorato, per evidenti fenomeni di risalita capillare di umidità. Fatta questa constatazione sullo stato dei luoghi, nel suo complesso si può affermare che le rifiniture sono scadenti, la pavimentazione è in gres e i rivestimenti di bagno e retro cucina in piastrelle di ceramica, la scala, che porta al primo piano, ha i gradini in cemento e pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, mentre quella che porta dal primo piano, al piano sottotetto, è in legno con rivestimento in moquette, molto degradata. Gli infissi mancano, è presente solo la porta di ingresso, costituita in materiale in ferro e tamponamenti in vetro. Si evincono la presenza, degli impianti idrici e sanitari, nonché l'impianto elettrico, di cui però non se ne può accertare il loro funzionamento. Pertanto è evidente che l'unità necessità di un inevitabile intervento di manutenzione.

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

- **Formazione lotti**

Dalla descrizione fatta dell'unità oggetto di pignoramento, costituita da un'unica abitazione, si evince che la stessa costituirà un UNICO lotto di vendita, il quale lo nomineremo **LOTTO UNICO.**

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

❖ LOTTO UNICO

Il bene pignorato, costituente il **LOTTO UNICO** è ubicato nel **Comune di RENDE (CS)** in Via Vergiglio, n° 17. Il bene è di proprietà dei coniugi:

- -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- -**XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

Risulta censito come:

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	*Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)*								
Foglio	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens*	*Categ.*	*Classe*	*Cons.*	*Dati di Superficie*	*Escluse aree scoperte*	*Rendita*
44	*68*	*2*	*1*	*A/4*	*01*	*2,5 vani*	*78 mq*	*78 mq*	*€ 73,60*
INTESTAZIONE	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								

Per quanto concerne la sua descrizione è stata ampiamente tratta in precedenza.

Il Lotto Unico oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale *(Allegato n° 15)* pari ad:

Superficie Commerciale = 79,61 mq.

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

- Confini:

L'Abitazione, confina a nord con proprietà XXXXVVVVV a sud e ad ovest con strada comunale (vicoli Via Vergiglio) e a nord con proprietà XXXXVVVVV e altri, salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, insistente sul ***Foglio 44 Particella 68 Sub 2***, si allega lo stralcio di mappa catastale *(Allegato n° 14)* recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza**.**

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

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, cosi come distinto nel **lotto** formato dal sottoscritto, in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972.

Come già evidenziato sopra, rimandando a quanto esposto più in dettaglio, nella risposta al quesito precedente, in merito alla sua conformazione globale, all'ubicazione e tutte le altre notizie, descriviamo adesso il bene nelle sue caratteristiche essenziali.

Il bene pignorato, è costituito da una unità abitativa censita con il ***Foglio 44 Particella 68 sub 2***, come documentato nella visura catastale *(Allegato n°12)* L'abitazione si sviluppa su due livelli, al piano Terra e piano Primo, vi si accede dall'ingresso al piano terra, posto nel vicoletto della via principale di Via Vergiglio.

Più specificatamente alla sua conformazione, abbiamo:

L'Abitazione come documentato nella planimetria rilevata dal sottoscritto *(Allegato n° 15)* si presenta con un piccolissimo ingresso, che dà direttamente nella zona giorno costituito da un

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

ampio locale, con una finestra sulla parete sud, e la presenza di un piccolo vano posto sotto la scala che sale al piano primo, adibito a retro cucina-ripostiglio, mentre sulla planimetria catastale è indicato un locale bagno. Appena si accede all'abitazione, come si diceva, dal piccolo disimpegno, sulla destra è ubicata appunto la scala che porta al piano primo, qui troviamo un piccolo corridoio, che dà accesso al locale bagno posto sul lato sud, mentre sul lato est troviamo una stanza in corrispondenza del soggiorno al piano terra, sul lato sinistro del corridoio, proprio vicino alla scala di accesso, troviamo un'altra scala da cui si arriva al sottotetto, una sorta di piccola mansarda con altezza media di 1,50, con un balcone che dà sul piccolo terrazzino con affaccio sul vicolo d'ingresso e sul lato sud, verso la vallata.

Le rifiniture sono quelle relative agli anni 90, porta d'ingresso in ferro e tamponamenti in vetro, mancano gli infissi alle finestre, perché sono state divelte, la pavimentazione è in gres del tipo porcellanato e i rivestimenti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica, la qualità delle rifiniture nel suo insieme è scadente. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti idrici, fognanti, elettrici, ma visto l'abbandono dell'abitazione, come descritto in precedenza, ormai da diverso tempo, nulla è dato a sapere sul loro funzionamento.

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica *(Allegato n° 22).*

Il Lotto Unico oggetto di stima, ha una Superficie Commerciale pari

Superficie Commerciale = 79,61 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**.

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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 Abitazione per civile abitazione, formante ***l'unico lotto di vendita***, si asserisce in maniera univoca che la costruzione dello stesso fabbricato, oggetto di pignoramento, risale a **PRIMA della data** del ***02-settembre 1967***. Tale asserzione deriva dalla visita fatta in sede di sopralluogo. Come detto l'abitazione fa parte di un fabbricato, con ubicate altre abitazioni, dove la sua conformazione, la sua composizione strutturale, l'ubicazione, il contesto abitativo dei fabbricati circostanti, sono un segno innegabile, che si tratti di un fabbricato, che fa parte del vecchio nucleo abitativo della cittadina di Rende, certamente risalente agli inizi del '900, se non addirittura prima.

In seguito alla presentazione della domanda di accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Rende, in merito alla circostanza di ottenere copia del titolo abitativo della realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento, e/o se vi fossero state richieste, da parti dei soggetti titolari, di eseguire lavori e se fossero state rilasciate le dovute autorizzazioni, il sottoscritto ha ottenuto copia di una ***Autorizzazione per l'esecuzione di opere minori con protocollo n° 15789 del 23-07-1991*** *(Allegato n° 16)* rilasciata dal comune di Rende (CS) al signor Castiglione Cesare, allora proprietario dell'unità immobiliare, cosi come documentato nei passaggi di proprietà in merito alla provenienza del bene, agli attuali proprietari, nonché debitori del seguente pignoramento. Con la citata Autorizzazione, si dava facoltà al titolare, di eseguire la sostituzione del manto di copertura.

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***.

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

QUESITO N° 4

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, in virtù della documentazione in mio possesso, si ribadisce quanto già esposto al precedente quesito.

Ovvero, il fabbricato in oggetto, è stato realizzato **certamente in data anteriore al 02-09-1967,** non si tratta di costruzioni o di opere abusive. L'unità immobiliare è stata interessata da un intervento di manutenzione ordinaria, alla copertura con regolare ***Autorizzazione per l'esecuzione di opere minori con protocollo n° 15789 del 23-07-1991*** *(Allegato n° 16)* rilasciata dal comune di Rende (CS) al signor Castiglione Cesare.

Pertanto in virtù delle indagini eseguite, presso l'ente comunale, il sottoscritto asserisce, in maniera univoca, che l'unità immobiliare **non è dotato di titolo abitativo** di realizzazione perché realizzato in epoche lontane risalenti alla formazione del centro storico della città di Rende, ed inoltre lo stesso, **non è dotato del Certificato di Abitabilità.**

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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.

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

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, acquisite, 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.**

Si riporta lo schema riepilogativo dei dati catastali formante l'**unico lotto di vendita:**

❖ LOTTO UNICO

Il bene pignorato, costituente il **LOTTO UNICO** è ubicato nel **Comune di RENDE (CS)** in Via Vergiglio, n° 17 (catastalmente civico n° 19, e sugli atti di causa civico n° 15).

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Il bene è di proprietà dei signori:

- -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- -**XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

Risulta censito come:

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	*Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)*								
Foglio	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens*	*Categ.*	*Classe*	*Cons.*	*Dati di Superficie*	*Escluse aree scoperte*	*Rendita*
44	*68*	*2*	*1*	*A/4*	*01*	*2,5 vani*	*78 mq*	*78 mq*	*€ 73,60*
INTESTAZIONE	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** n[redacted] XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata[redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, presso i luoghi di causa, dal confronto della Planimetria Catastale **dell'Abitazione** *(Allegato n°13)*, e lo stato attuale, ***NON* è emersa *NESSUNA DIFFORMITA' da SEGNALARE***,

Quindi anche per questa parte del quesito si può affermare **che vi è ESATTA rispondenza fra lo stato dei luoghi, e quanto denunciato presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio –Catasto-, fra il bene pignorato e la planimetria catastale.**

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

QUESITO N° 7

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto*

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

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

A) **Alla prima parte del quesito**

che recita *se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi* il sottoscritto acquisita la documentazione necessaria, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- e più precisamente, la Visura Catastale del bene pignorato *(Allegato n° 12)* l'Elenco delle Ispezione Ipotecaria *(Allegato n° 17)*, inerente l'immobile pignorato, è emerso quanto di seguito illustrato.

Alla data del 24-07-2024 si rileva, la titolarità della parte esecutata, dei beni pignorati e dall'Ispezione Ipotecaria *(Allegato n° 17)*, fra le diverse formalità presenti, per i beni sopra indicati, la formalità n° 6, la quale tratta la Trascrizione dell'Atto Giudiziario di Pignoramento, *(Allegato n° 18),* notificato dal Tribunale di Cosenza in data 19-06-2024 Repertorio 1971, avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09-07-2024, Registro Generale n° 20999, Registro Particolare n° 17406.

In favore di

- **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. .** con sede a Napoli (NA), codice fiscale 05828330638 **-***creditore*- per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

- -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- -**XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

Il bene ***sottoposto a pignoramento*** è di seguito elencato:

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	*Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)*								
Foglio	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens*	*Categ.*	*Classe*	*Cons.*	*Dati di Superficie*	*Escluse aree scoperte*	*Rendita*
44	*68*	*2*	*1*	*A/4*	*01*	*2,5 vani*	*78 mq*	*78 mq*	*€ 73,60*
INTESTAZIONE	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								

Quindi il sottoscritto **asserisce** che all'atto della notifica del pignoramento **parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati.**

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, essendo di piena titolarità, pari al 50 %, ciascuno per ogni coniuge:

- -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- -**XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

Ed essendo, entrambi le parti esecutati, quindi Debitori del presente pignoramento, per la quota complessiva della piena proprietà pari ad 1/1, giusto quanto pignorato e preteso dalla parte creditrice, il sottoscritto **asserisce,** che il bene, pignorato, **ESSENDO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA *dei debitori*, e che la quota vantata dalla parte *creditrice* corrisponde all'INTERO, ossia la piena proprietà, non è necessaria nessuna separazione in natura dei beni indicati.**

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

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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, dall'Elenco delle Ispezione Ipotecaria, *(Allegato n° 17)*, inerente l'immobile pignorato, è emerso quanto di seguito illustrato.

Per quanto concerne la prima parte del quesito,

Gli immobili di seguito elencati, costituiscono l'oggetto del presente pignoramento, ossia:

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	***Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)***								
Foglio	***Particella***	***Sub***	***Zona Cens***	***Categ.***	***Classe***	***Cons.***	***Dati di Superficie***	***Escluse aree scoperte***	***Rendita***
44	***68***	***2***	***1***	***A/4***	***01***	***2,5 vani***	***78 mq***	***78 mq***	***€ 73,60***
INTESTAZIONE	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								

Nel ventennio preso in esame **alla data del 24-07-2024** si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità.

I beni sopra specificati

sono PERVENUTI ai coniugi:

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

- -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- -**XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 19-03-2008 Repertorio n° 66876/25051 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 26-03-2008 al n° 9359 Reg. Gen. e n° 6299 Reg. Part da potere di **XXXXVVVVVVVVV**nato a [redacted] cod. fisc [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sito nel comune di Rende (CS) di cui alla procedura.
- A **XXXXVVVVVVVVV**nato [redacted] cod. fisc. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l'immobile in questione riportato ne NCEU al Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2 è pervenuto per atto di compravendita del notaio Scornajenghi Italo del 31-10-1994 Repertorio n° 320978 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 04-11-1994 al n° 25787 Reg. Gen. e n° 21615 Reg. Part da potere di **XXXXVVVVVVVVV**nato [redacted] d. fisc. XXXXVVVVVVVVV per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, **XXXXVVVVVVVVV**nat [redacted] od. fisc. XXXXVVVVVVVVV per i diritti paria a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Rende di cui alla procedura.

Il periodo esaminato quindi va dalla data del **24-07-2024** (data di consultazione degli atti per Notaio dott. Vincenzo Calderini, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE) per la stesura del certificato notarile) al **31-10-1994 atto di Compravendita**, quindi un periodo di più di 20 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.

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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,* dall'esame della dall'Elenco delle Ispezione Ipotecaria, *(Allegato n° 17)*, inerente l'immobile pignorato, sono emerse le seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria,** *(Allegato n° 19)* derivante **Concessione a Garanzia di Mutuo**, formalizzata con atto notarile pubblico per rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 19-03-2008 Repertorio 66877/25052, Trascritto a Cosenza il 26-03-2008 al Reg. Generale n° 9360 e Reg. Particolare n° 1503.

Per l'unità negoziale

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	*Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)*								
Foglio	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens*	*Categ.*	*Classe*	*Cons.*	*Dati di Superficie*	*Escluse aree scoperte*	*Rendita*
44	*68*	*2*	*1*	*A/4*	*01*	*2,5 vani*	*78 mq*	*78 mq*	*€ 73,60*
INTESTAZIONE	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								

In favore di

- ✓ **Banca Monte dei Paschi di Siena SpA -***creditore*- con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/1;**

contro

- -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- -**XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

❖ **Ipoteca Giudiziaria, decreto ingiuntivo,** *(Allegato n° 20)* atto Tribunale di Cosenza del 07-09-2018 Repertorio 1303, Trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31-07-2019 al Reg. Generale n° 20215 e Reg. Particolare n° 1992

. In favore di

✓ **Ifis Npl SpA** - con sede in Venezia (VE), codice fiscale 04494710272 per il diritto di **PROPRIETA'** per la **QUOTA pari ad 1/2;**

contro

- -**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

Per l'unità negoziale

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	*Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)*								
Foglio	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens*	*Categ.*	*Classe*	*Cons.*	*Dati di Superficie*	*Escluse aree scoperte*	*Rendita*
44	*68*	*2*	*1*	*A/4*	*01*	*2,5 vani*	*78 mq*	*78 mq*	*€ 73,60*
INTESTAZIONE	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								

❖ **Pignoramento Immobiliare** *(Allegato n° 18)* -***il pignoramento in esame***- Trascrizione dell'Atto Giudiziario di Pignoramento, notificato dal Tribunale di Cosenza in data 19-06-2024 Repertorio 1971, avvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza –Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09-07-2024, Registro Generale n° 20999, Registro Particolare n° 17406.

In favore di

- **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. .** con sede a Napoli (NA), codice fiscale 05828330638 -*creditore*- per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **QUOTA 1/1**

contro

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

- **XXXXXXXXX XXXXXXXXX** na[redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**
- -**XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**

Il bene ***sottoposto a pignoramento*** è di seguito elencato:

Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	*Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1° –RENDE(CS)*								
Foglio	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens*	*Categ.*	*Classe*	*Cons.*	*Dati di Superficie*	*Escluse aree scoperte*	*Rendita*
44	*68*	*2*	*1*	*A/4*	*01*	*2,5 vani*	*78 mq*	*78 mq*	*€ 73,60*
INTESTAZIONE	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato[redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								

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;*

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

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

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

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

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

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

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.

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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 appartamento, 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 similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. L'indagine di mercato, condotta dal sottoscritto, ha esplorato diversi ambiti del mercato immobiliare, sia presso aziende private che operano nel settore delle costruzioni, e sia presso gli operatori di aziende quali, Tecnocasa, Gallo Case, Frimm, ecc, le quali trattano transazioni di immobili di varia tipologia;*

II. *Il secondo criterio di valutazione è quello 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 adotterà per questo criterio di stima il metodo di capitalizzazione del reddito; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene 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*

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

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

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

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

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

In particolar modo nella stima dell'***Immobile*** si adotteranno oltre ai criteri sopra specificati, due metodi specifici del caso, essendo l'immobile non di epoca recente, anche se 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 **Vx** si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito, ossia

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

$$K_j = K_x / K_y$$

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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**

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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

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

Dopo questa panoramica rivolta ad illustrare i procedimenti di stima che verranno adottati, passiamo adesso ad esaminare 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-**, pertanto passiamo ad effettuarne la sua valutazione.

STIMA DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO									
DESCRIZIONE	***Abitazione al Piano Terra -Primo***								
Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	***Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1°–RENDE (CS)***								
Foglio	***Particella***	***Sub***	***Zona Cens***	***Categ.***	***Classe***	***Cons.***	***Dati di Superficie***	***Escluse aree scoperte***	***Rendita***
44	***68***	***2***	***1***	***A/4***	***01***	***2,5 vani***	***78 mq***	***78 mq***	***€ 73,60***
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								
SUPERFICIE COMMERCIALE	***79,61 mq***								
QUOTA PIGNORATA	**La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;**								
CERTIFICAZIONI	**L'immobile NON E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'**								
STATO ATTUALE	**L'unità Immobiliare risulta DISABITATA;**								

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

Nel caso specifico, si è tenuto in debito conto, nella valutazione dei coefficienti correttivi, applicati alle superfici rilevate, dello spessore dei muri, dell'altezza di interpiano, della presenza delle due scale.

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

- ***-Abitazione -Piano Terra - Primo Foglio 44 –Part 68 –Sub 2***,

Calcolo delle superfici omogeneizzate -Superfici Commerciali -				
PIANO	**Superficie Netta**	**Superficie Lorda**	**coefficiente moltiplicativo %**	**Superficie Commerciale**
	mq	**mq**		**mq**
TERRA	27.15	49.30	**70%**	**34.51**
PRIMO	28.30	49.30	**70%**	**34.51**
SOTTOTETTO	27.10	39.20	**20%**	**7.84**
BALCONI (piano Sottotetto)	11.00	11.00	**25%**	**2.75**
TOTALI SUPERFICI	**93.55**	**148.80**		
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				**79.61**

Le sopra citate dimensioni delle varie unità costituenti il **Lotto Unico**, sono riportate nella **planimetria rilevata dal sottoscritto in sede di sopralluogo** *(Allegato n° 15)*

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

Superficie Commerciale "LOTTO UNICO" = 79,61 mq

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

UBICAZIONE E CONTESTO URBANO

L' **Abitazione** in esame, censita in ***categoria A/4,*** fa parte di in un vecchio fabbricato, che si sviluppa per complessivi due livelli, più il sottotetto, ubicato nella zona del centro storico della cittadina di Rende.

L'abitazione è posta in un piccolo vicoletto senza uscita, che si dirama dalla strada principale di Via Vergiglio al n° 17 (catastalmente civico n° 19 e agli atti di causa, numero civico 15), una strada questa, transitabile anche con le automobili, posta nella zona nord ovest del centro abitato. L'abitazione, ha un affaccio sulla parte ovest del territorio comunale rendese, costituito da una vallata con moderata pendenza, libero da edificazioni, in parte coltivato ed in parte occupato da vegetazione spontanea ed alberature di varia natura. Il piccolo centro storico del comune di Rende, si sviluppa su un crinale a forma di "V", con una piccola arteria stradale che collega tutto l'edificato del centro abitato, sorto lungo questo sviluppo, assumendo varie denominazioni, lungo il tragitto. La parte centrale, costituita dalla piccola piazza principale del paese, è posta nel punto di incrocio delle due diramazioni.

La nostra abitazione si trova, nel lato ovest di questa conformazione, a poche centinaia di metri dalla piazza anzidetta. L'abitato del centro storico della piccola cittadina rendese è costituito, da un gruppo di abitazioni, per la maggior parte risalenti agli inizi del secolo scorso o addirittura anche antecedente, e così anche il fabbricato che ospita la nostra unità pignorata.

La sua ubicazione è tipica dei piccoli centri storici, che gravitano nell'hinterland dell'area urbana della citta di Cosenza, con tutte le sue peculiarità di vicinanza alla stessa, ma anche con la constatazione di fatto, oggi reale, di centri storici abbandonati e quasi desertificati, dalle popolazioni che li abitavano. Questo stato di cose, conferisce al bene in oggetto, un potere economico e una commercialità del suo valore venale, legato più alla sua consistenza e conformazione, nello stato di fatto, che all'aspetto economico sociale e commerciale della zona in cui si trova.

L'unico punto saliente è quello di trovarsi in un contesto abitativo, con i servizi di prima necessità a portata di mano, oltre alla circostanza positiva della vicinanza, con la zona densamente urbanizzata, di Quattromiglia e Commenda, località poste più a valle, dello stesso comune di Rende, e inoltre la sua vicina collocazione rispetto alla città di Cosenza.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

- **Descrizione dei beni**

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è un fabbricato di vecchia costruzione, probabilmente risalente agli inizi del secolo scorso o pure prima, si presenta con una struttura in muratura, di due piani e sovrastante sottotetto praticabile, con un piccolo terrazzino, Le pareti esterne sono intonacate, e quella principale risulta anche pitturata.

L'abitazione pur facendo parte di un fabbricato, con altre unità abitative, quello in esame ha un accesso indipendente, L'accesso, della porta di ingresso, è posto al piano Terra, proprio nel vicolo che si diparte dalla via principale Via Vergiglio.

Più specificatamente l'Abitazione, cosi come riportata nello stato di fatto in cui si trova, nell'allegata planimetria rilevata dal sottoscritto *(Allegato n° 15),* si presenta con un piccolissimo ingresso, che dà direttamente nella zona giorno costituito da un ampio locale, con una finestra sulla parete sud, e la presenza di un piccolo vano posto sotto la scala che sale al piano primo, adibito a retro cucina-ripostiglio, mentre sulla planimetria catastale è indicato un locale bagno. Appena si accede all'abitazione, come si diceva, dal piccolo disimpegno, sulla destra è ubicata appunto la scala che porta al piano primo, qui troviamo un piccolo corridoio, che dà accesso al locale bagno posto sul lato sud, mentre sul lato est troviamo una stanza in corrispondenza del soggiorno al piano terra, sul lato sinistro del corridoio, proprio vicino alla scala di accesso, troviamo un'altra scala da cui si arriva al sottotetto, una sorta di piccola mansarda con altezza media di 1,50, con un balcone che dà sul piccolo terrazzino con affaccio sul vicolo d'ingresso e sul lato sud, verso la vallata.

Per ciò che attiene alle rifiniture, c'è da sottolineare che l'immobile, per come è stato constatato durante la visita di sopralluogo, è **disabitato,** e anche da molto tempo. L'abitazione è stata lasciata in uno stato di abbandono e degrado, per un periodo di tempo, secondo le informazioni raccolte in loco, da oltre dieci anni. Mancano gli infissi alle finestre e i locali si presentano sporchi e privi delle porte interne. L'intonaco interno in alcuni punti è ammalorato, per evidenti fenomeni di risalita capillare di umidità. Fatta questa constatazione sullo stato dei luoghi, nel suo complesso si può affermare che le rifiniture sono scadenti, la pavimentazione è in gres e i rivestimenti di bagno e retro cucina in piastrelle di ceramica, la scala, che porta al primo piano, ha i gradini in cemento e pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, mentre quella che porta dal primo piano, al piano sottotetto, è in legno con rivestimento in moquette, molto degradata. Gli infissi mancano, è presente solo la porta di ingresso, costituita in materiale in ferro e tamponamenti in vetro. Si evincono la presenza, degli impianti idrici e sanitari, nonché l'impianto elettrico, di cui però non se ne può accertare il loro funzionamento. Pertanto è evidente che l'unità necessità di un inevitabile intervento di manutenzione.

Per quanto sopra descritto si veda la relativa documentazione fotografica *(Allegato n° 22).*

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Dalla descrizione fatta delle unità oggetto di pignoramento, costituita da una abitazione, si evince che l'unità costituisce UNICO lotto di vendita, il quale lo nomineremo **LOTTO UNICO,** il quale, ha una Superficie Commerciale pari ad: **S_{Comm} = 79,61 mq.**

- Confini:

L'Abitazione, confina a nord con proprietà XXXXVVVVV a sud e ad ovest con strada comunale (vicoli Via Vergiglio) e a nord con proprietà XXXXVVVVV e altri, salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, insistente sul ***Foglio 44 Particella 68 Sub 2***, si allega lo stralcio di mappa catastale *(Allegato n° 14)* recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza**.**

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

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

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 **abitazione** ad essa similare nella sua consistenza e nella sua destinazione d'uso, applicando i tre criteri di stima sopra illustrati.

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

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

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello delle costruzioni a struttura portante in c.a. e tamponamenti in mattoni, al quale (una volta 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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

I. ***Il valore, presso gli operatori economici, nel comprensorio dell'area del comune di RENDE (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 **450,00 €/mq** ed un MAX di **650,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

V_{mm1} = (450 €/mq + 750 €/mq) / 2 = 550,00 €/mq.

Criterio di stima n° II

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

In questo tipo di stima, lo strumento più attendibile, che opera una comparazione di immobili, per zone omogenee, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate del Territorio. Da questi, *(Allegato n° 23)* è stato possibile determinare, relativamente al ***II° semestre del 2024*** individuando la fascia/zona Suburbana Rione Calabria – Centro Storico – Felpiano – Nogiano – Silvi _-Codice zona "E2" Microzona "0" a -Destinazione Residenziale, per la nostra tipologia, ***Abitazioni di tipo Economico***, in stato conservativo Normale, le seguenti quotazioni:

MIM di **610,00 €/mq** ed un MAX di **840,00 €/mq**

quindi un valore MEDIO di mercato pari ad

V_{mm2} = (610,00 €/mq + 840,00 €/mq) / 2 = 725,00 €/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 **Vmm** opportunamente corretto, da alcuni coefficienti correttivi, nei quali si è tenuto conto dell'appetibilità commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, le sue caratteristiche strutturali, funzionali, estetiche, metriche, di ubicazione, di accessibilità, ossia di tutti una serie di parametri, che in questo contesto sono tutte positive.

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Pertanto il sottoscritto in virtù delle ragioni sopra esposte, applica un valore correttivo (***K)*** al valore medio, indicato dall'OMI con **K = 0,65** per cui
il Valore Medio di Mercato sarà pari ad:

Vmm2 = 725,00 €/mq * 0,65 = 471,25 €/mq

Criterio di stima n° III

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

Per il calcolo del reddito lordo totale si è considerato il canone mensile desunto dalla tabella delle quotazioni immobiliari.

pertanto avremo

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

Min 2,30 €/ mq Max 3,10 €/mq Med €/mq (2,30 + 3,10) / 2 = €/mq 2,70

Quindi

Valore Med = €/mq 2,70

- Il secondo Valore di Locazione **(rilevato)** è pari ad Rilevato €/ mq 2,20

Pertanto il Canone di Locazione medio sarà:

Canone Med €/mq (2,70 + 2,20) / 2 = **€/mq 2,45**

Da qui ricaviamo il

Canone Mensile = €/mq 2,45 * 1 mq = € 2,45

Ed infine **il Reddito lordo totale** **Rlt =€ 2,45 * 12 mesi = € 29,40**

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

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

Dai valori desunti dalla tabella OMI *(Allegato n° 21)* dal canone di locazione, in relazione ai valori di mercato è possibile ricavare il saggio di capitalizzazione attraverso la seguente formula

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

r = [(2,30 €/mq + 3,10 €/mq) * 12] / (610,00 €/mq + 840,00 €/mq) = 4,47 %

avremo:

r = 4,47%

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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.Terra
Ubicazione rispetto al centro	± 0,22 %	Abitazione in Centro	0.22%
Collegamenti e servizio trasporti	± 0,15 %	Abitazione in Centro	0.10%
Attrezzature collettive a distanza pedonale	±0,28 %	Abitazione in Centro	
- Impianti sportivi			
- Uffici comunali			
- Attività commerciali e turistiche			0.10%
- Uffici postali			
- Parcheggi			
- Scuole			
Qualificazione dell'ambiente esterno –Idoneità insediativa	±0,18 %	buono	0.02%
Livello di inquinamento ambientale verde pubblico e privato	±0,8 %	buono	0.00%
Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio	±0,6 %	scarso	-0.60%
Caratteristiche di panoramicità	±0,36 %	scarso	0.00%
Caratteristiche di Prospicienza e luminosità	±0,20 %		-0.10%
Quota rispetto al piano stradale	±0,08 %		0.00%
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			-0.62%

Pertanto **r = 4,47 % - (-0,62)% = 5,09%**

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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

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

Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20 % quindi essendo **Rlt = € 36,60** avremo:

spese padronale == **€ 29,40 * 20% = € 5,09**

Bf = Rlt – spese di parte padronale = **€ 29,40 - € 5,09 = € 23,52**

Da cui infine

Vmm3 = Bf / r = € 23,52 / 5,09 % = € 462,18

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.

CRITERIO SI STIMA	VALORE (€/MQ)	Valore Medio più probabile MEDIA
Vmm1	€/mq 550,00	€/mq 494,48
Vmm2	€/mq 471,25	
Vmm3	€/mq 462,18	

VALORE MEDIO PIU' PROBABILE **Vmm= €/mq 494,48**

ADESSO PER DETERMINARE IL VALORE DEL NOSTRO ***LOTTO***, 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 Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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

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

Come punti di merito prenderemo in considerazione i seguenti parametri:

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

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

Tabelle per punti di merito:

ESEMPI DI PUNTI DI MERITO

Caratteri Ambientali		Età		Panoramicità - Orientamento	
Ottimi	1.05	5 anni	1.00	Ottima	1.05
Buoni	1.00	Tra 6 e 20 anni	0.90	Buona	1.00
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	Appartamento Kx	Tipologia di riferimento Ky	Kj = Kx / Ky
Caratteristiche. Ambientali	0.95	1.05	0.90
Età	0.70	0.8	0.88
Panoramicità-Orientamento	0.90	1	0.90
Stato di Conservazione	0.80	1	0.80
Posizione-Zona	1.00	1	1.00
Caratteristiche Tecnologiche	0.80	0.9	0.89
$\Pi\ ^{n}_{j=1}\ K_j$			**0,51**

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Essendo il valore medio di mercato al mq pari ad **Vmm= €/mq 494,48**

Avremo

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

Vx = €/mq 494,48 * 0,51 = €/mq 252,19

La superficie commerciale del nostro bene è pari ad **S = 79,61 mq**

In definitiva V = S * Vx = 79,61 mq * € / mq 252,19 = € 20.076,85

Valore del LOTTO UNICO	
Stima per punti di merito	**V = € 20.076,85**

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

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 dopo varie ricerche e contatti con imprese costruttrice, un prezzo al mq di superficie pari ad

V_C = € /mq 450,00

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

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

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

$$D = [(A/100)+20)^2 / 140] — 2,86$$

Dove

- **(D)** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed
- **(A)** esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile, per il nostro immobile l'età (a partire dal 1992 anno della sua ristrutturazione) è di 35 anni su una vita utile di 100 anni, pertanto

$$D = [(35/100)+20)^2 / 140] — 2,86 = 9,80$$

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

Cd =100% - D **Cd =100% - 9,80 % = 90,20 %**

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

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

Quindi avremo **$V_{rip} = 90,20\% * €/mq\ 554,40 = €/mq\ 500,07$**

La superficie commerciale del nostro bene è pari ad **$S_{COMMERCIALE} = 79,61$ mq**

In definitiva

$V = S_{COMM} * V_{rip} = 79,61$ mq * € / mq 500,07 = € 39.810,57

Valore del LOTTO UNICO A	
Metodo del costo di riproduzione deprezzato	**V = € 39.810,57**

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

Stima per punti di merito	**€ 20.076,85**
Metodo del costo di riproduzione deprezzato.	**€ 39.810,57**
MEDIA DELLE STIME	**€ 29.943,71**

Ricapitolando

Valore del LOTTO UNICO = € 29.943,71

(Euro Ventinovemilanovecentoquarantatre/71)

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 nè provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Tenendo conto adesso delle detrazioni dovute sia all'abbattimento forfettario, avremo:

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

- ABBATTIMENTO Forfetario 15%. € 29.943,71 * 15% = **€ 4.491,56**

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

V LOTTO UNICO A = € 29.943,71 – € 4.491,56 = € 25.452,15

Valore FINALE del ---LOTTO UNICO-- = € 25.450,00
(cifra tonda)

(Euro Venticinquemilaquattrocentocinquanta/00)

RIEPILOGANDO IN TABELLA

LOTTO UNICO									
DESCRIZIONE	***Abitazione al Piano Terra -Primo***								
Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	***Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1°–RENDE (CS)***								
Foglio	***Particella***	***Sub***	***Zona Cens***	***Categ.***	***Classe***	***Cons.***	***Dati di Superficie***	***Escluse aree scoperte***	***Rendita***
44	***68***	***2***	***1***	***A/4***	***01***	***2,5 vani***	***78 mq***	***78 mq***	***€ 73,60***
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								
SUPERFICIE COMMERCIALE	***79,61 mq***								
QUOTA PIGNORATA	**La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;**								
CERTIFICAZIONI	**L'immobile NON E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'**								
STATO ATTUALE	**L'unità Immobiliare risulta DISABITATA;**								
Valore di Stima	**Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 29.943,71**								
Valore Totale Della Detrazione	**Valore della DETRAZIONE = € 4.491,56**								
Valore Netto Di Stima	**Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 25.452,15**								
RIEPILOGO									
LOTTO UNICO *(Cifra Tonda)*	**V-LOTTO UNICO- = € 25.450,00**								

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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

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 -

LOTTO UNICO									
DESCRIZIONE	***Abitazione al Piano Terra -Primo***								
Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	***Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1°–RENDE (CS)***								
Foglio	***Particella***	***Sub***	***Zona Cens***	***Categ.***	***Classe***	***Cons.***	***Dati di Superficie***	***Escluse aree scoperte***	***Rendita***
44	***68***	***2***	***1***	***A/4***	***01***	***2,5 vani***	***78 mq***	***78 mq***	***€ 73,60***
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								
SUPERFICIE COMMERCIALE	***79,61 mq***								
QUOTA PIGNORATA	**La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;**								
CERTIFICAZIONI	**L'immobile NON E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'**								

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

STATO ATTUALE	**L'unità Immobiliare risulta DISABITATA;**
Valore di Stima	**Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 29.943,71**
Valore Totale Della Detrazione	**Valore della DETRAZIONE = € 4.491,56**
Valore Netto Di Stima	**Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 25.452,15**
RIEPILOGO	
LOTTO UNICO *(Cifra Tonda)*	**V-LOTTO UNICO- = € 25.450,00**

- Confini:

L'Abitazione, confina a nord con proprietà XXXXVVVVV a sud e ad ovest con strada comunale (vicoli Via Vergiglio) e a nord con proprietà XXXXVVVVV e altri, salvo diritti di terzi.

Per una migliore identificazione dei confini e dell'ubicazione della nostra unità immobiliare pignorata, insistente sul ***Foglio 44 Particella 68 Sub 2***, si allega lo stralcio di mappa catastale *(Allegato n° 14)* recuperato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Cosenza**.**

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

QUESITO ***N°11***

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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 dei sopralluoghi effettuati, presso i luoghi di causa, oggetto di pignoramento, ha constatato e verificato, insieme al custode delegato, che l'immobile allo stato attuale è **DISABITATO, ed è in uno stato di abbandono totale da molto tempo.** Tanto più, come descritto nei punti precedenti, durante l'ultima operazione peritale, si è dovuti ricorrere ad un fabbro per poter effettuare l'accesso all'abitazione, e dalla presa visione dei luoghi, poi si è dovuto ricorrere allo stesso fabbro, per adoperarsi a mettere in sicurezza alcune finestre, le quali risultavano prive di infissi, (perché erano stati divelti) e quindi procedere a farvi apporre delle opportune chiusure, onde precludere l'accesso a persone e/o animali.

Quindi in risposta al presente quesito, per quanto sopra esposto, si asserisce che **il bene pignorato è libero da terzi, non ci sono contratti di locazione, nulla che può essere opponibile alla procedura esecutiva.**

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

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 **TUTTI** gli immobili oggetto del presente pignoramento,

non sono oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

QUESITO N°13

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

In risposta al presente quesito, abbiamo quanto segue:

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

–LOTTO UNICO–

- Planimetria **Catastale** dell'**Abitazione** (*Allegato n° 13);*
- Planimetria dello **Stato Attuale** dell'**Abitazione** *(Allegato n° 15);*
- Documentazione Fotografica dell'**Abitazione** *(Allegato n° 22);*

Mentre per quanto concerne la loro **ubicazione geografica,** che interessa l'unità pignorata, si rimanda la visione ai seguenti allegati

- Ubicazione geografica del fabbricato, in cui è ubicato il bene pignorato *(Allegato n°23);*
- Stralcio Catastale –RENDE(CS) ***-Foglio 1 Particella 582 Sub 3*** *(Allegato n° 14);*

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

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Foglio Riassuntivo **LOTTO UNICO** *(Allegato n° 24);*

LOTTO UNICO									
DESCRIZIONE	***Abitazione al Piano Terra -Primo***								
Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	***Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1°–RENDE (CS)***								
Foglio	***Particella***	***Sub***	***Zona Cens***	***Categ.***	***Classe***	***Cons.***	***Dati di Superficie***	***Escluse aree scoperte***	***Rendita***
44	***68***	***2***	***1***	***A/4***	***01***	***2,5 vani***	***78 mq***	***78 mq***	***€ 73,60***
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	**XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato [redacted] il XXXXVVVVV c.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **Piena PROPRIETA'** per la **Quota ½** **XXXXXXXXX XXXX** nata [redacted] il XXXXVVVVVc.f. XXXXVVVVVVVVVVV per il diritto di **PROPRIETA'** per la **Quota 1/2**								
SUPERFICIE COMMERCIALE	***79,61 mq***								
QUOTA PIGNORATA	**La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;**								
CERTIFICAZIONI	**L'immobile NON E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'**								
STATO ATTUALE	**L'unità Immobiliare risulta DISABITATA;**								
Valore di Stima	**Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 29.943,71**								
Valore Totale Della Detrazione	**Valore della DETRAZIONE = € 4.491,56**								
Valore Netto Di Stima	**Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 25.452,15**								
RIEPILOGO									
LOTTO UNICO *(Cifra Tonda)*	**V-LOTTO UNICO- = € 25.450,00**								

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

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

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

*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° 25)* in cui viene riportata la presente CTU, oscurata nelle parti sensibili, cosi come disposto, per la protezione dei dati personali.

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

CONCLUSIONI

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

RISPOSTA ALLE CONCLUSIONI

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

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

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

Luzzi lì, 16- Aprile - 2025

C.T.U.

Ing. Gioacchino GIOIA

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice
Dott. GIUSEPPE SICILIA

Consulenza Tecnica di Ufficio -CTU-

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R. G. E. 110/2024

CREDITORE: **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

DEBITORE: [redacted]

ALLEGATI

Luzzi lì, 16 - Aprile - 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ING. GIOACCHINO GIOIA

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ELENCO ALLEGATI:

1. Decreto di nomina CTU;
2. Pec Cancelleria -Nomina CTU;
3. Verbale di Accettazione Incarico;
4. Notifica Custode -Raccomandata A/R -1° Sopralluogo;
5. Verbale di 1° sopralluogo;
6. Notifica Custode -Raccomandata A/R -2° Sopralluogo
7. Verbale di 2° sopralluogo;
8. Notifica Custode -Raccomandata A/R -3° Sopralluogo
9. Verbale di 3° sopralluogo;
10. Estratto del Certificato di matrimonio;
11. Certificati di Residenza;
12. Visura Catastale - Rende -Foglio 44 Particella 68 sub 2;
13. Planimetria Catastale - Rende -Foglio 44 Particella 68 sub 2;
14. Stralcio di Mappa Catastale - Rende -Foglio 44 Particella 68 sub 2;
15. Planimetria Rilevata - Rende -Foglio 44 Particella 68 sub 2;
16. Autorizzazione Edilizia Comunale;
17. Elenco Ispezione Ipotecaria – -Rende --Foglio 44 Part 68 sub 2;
18. Ispezione Ipotecaria Pignoramento – -Rende --Foglio 44 Part 68 sub 2;
19. Ispezione Ipotecaria Ipoteca Volontaria – -Rende --Foglio 44 Part 68 sub 2;
20. Elenco Ispezione Decreto Ingiuntivo – -Rende --Foglio 44 Part 68 sub 2;
21. Quotazioni Immobiliari OMI –Rende–CS- –Via Vergiglio n° 17;
22. Documentazione Fotografica - Rende–CS- –Via Vergiglio n° 17;
23. Ubicazione Geografica dell'Immobile -Comune di Rende–CS- –Via Vergiglio n° 17;
24. –Foglio Riassuntivo per la VENDITA -Lotto Unico-;
25. CTU Oscurata

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

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

ALLEGATI

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

ALLEGATO N° 1

Atto di nomina CTU;

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

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**

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

R.G. n. 110 / 2024 Esec. Imm.

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia;

a scioglimento della riserva assunta in data 20.01.2025;

vista l'istanza di vendita;

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

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

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

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

NOMINA

- quale esperto stimatore l'ing. Gioia Gioacchino;

- quale custode l'avv. Antonella Tiano

FISSA

ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 13.10.2025 ore 11:00

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

INVITA

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

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

(Parte relativa al Perito Stimatore)

FORMULA

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse

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

coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

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

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

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

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

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

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

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri,

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

pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
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;

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

- ✓ **al punto 11, s**e il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

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

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

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

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

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

ASSEGNA

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

PRECISA

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

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

• 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.

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

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

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

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

(parte relativa al Custode)

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

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

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

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

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

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

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

godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni; (VI) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3o comma c.c.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORDINA

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

ASSEGNA

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

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

DISPONE

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

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

(parte relativa al debitore esecutato e ai creditori,

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

FISSA

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

AVVISA

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

AVVISA

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

AVVISA IL DEBITORE

che deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi saranno comunicati presso la cancelleria;
che per le procedure introdotte dopo il 3 luglio 2016 - l'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.
che in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;

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

che per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il presente decreto ex art. 569 c.p.c. può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568 bis c.p.c., depositando istanza – per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte per persona da nominare.
che in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;
che, ove non si sia già provveduto prima alla liberazione dell'immobile pignorato, è tenuta a partecipare all'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata, per essere sentita in merito ai presupposti che legittimano l'emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., come riscontrati dagli ausiliari;

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

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

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

AVVISA IL DEBITORE

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

AVVISA I COMPROPRIETARI

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

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

ANTICIPA

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

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

di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

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

RICORDA

che sin d'ora, come supra indicato, il creditore procedente è tenuto al pagamento di:
- fondo spese di pari ad € 500,00 onnicomprensivo da anticipare al ctu.
- fondo spese di € 200 quali spese di procedura (custodia, eventuale accesso forzoso)
- acconto di € 300 oltre oneri sul compenso del custode

DISPONE

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

INCARICA

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

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

DISPONE

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

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

Cosenza, 20.01.2025

Il G.E

Dott. Giuseppe Sicilia

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

ALLEGATO N° 2

Pec Cancelleria -Nomina CTU;

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 2

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

Da **tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it** <tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>
A **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
Data lunedì 20 gennaio 2025 - 15:47

Tribunale di Cosenza.

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

Rito: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)
Numero di Ruolo generale: 110/2024
Giudice: SICILIA GIUSEPPE
Parti: CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Debitore: [redacted]

Si da' atto che in data 20/01/2025 alle ore 15:45 il cancelliere FERRISE DANIELA ha provveduto ad inviare
al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia
per il successivo inoltro all'indirizzo di posta elettronica gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu della parte
GIOACCHINO GIOIA il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano
allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 20/01/2025
Tipo Evento: EVENTI DI FISSAZIONE O RINVIO UDIENZA
Oggetto: FISSAZIONE UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI
Descrizione: FISSATA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 13/10/2025 ALLE ORE 11:00 IN DATA 20/01/2025
Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 20/01/2025 15:45
Registrato da FERRISE DANIELA
--
Si vedano gli eventuali allegati.

ATTENZIONE TRATTASI DI NOTIFICAZIONE ESEGUITA AI SENSI DELL'ART 16 DEL D.L. 179/2012. SI INVITA IL DESTINATARIO A PRENDERE VISIONE DEGLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO GLI ATTI NOTIFICATI.

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

Bodypart.txt
IndiceBusta.xml
Comunicazione.xml
14937931s.pdf.zip

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

ALLEGATO N° 3

Verbale di Accettazione Incarico;

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

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**

Ist. n. 7 de Allegato n° 3

DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO CTU_ Esec. Imm. NRGE 110_2024 CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA -NNNNNNNNNNNNNNN+1

Da **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
A **TRIBUNALE CS** <tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>
Data lunedì 20 gennaio 2025 - 19:08

Luzzi lì, 20-01-2025

Alla Cancelleria Tribunale Ordinario di Cosenza
Prima Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Giuseppe Sicilia
Esec. Imm. NRGE 110_2024

- CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

- VVVVVVVVVVVV+1

il sottoscritto **Ing. Gioacchino Gioia**, nominato CTU
nella Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, invia in allegato
la dichiarazione di Accettazione dell'incarico

cordiali saluti

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

Atto.enc

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

Ist. n. 7 del 23/04/2025
Allegato n° 3

Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

ESPERTO STIMATORE

ACCETTAZIONE INCARICO – GIURAMENTO

Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. _____ING GIOACCHINO GIOIA,

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

di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

preso atto:

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

DICHIARA

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

- di accettare l'incarico affidato;

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

GIURA

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

e segnatamente:

DICHIARA

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

DICHIARA

di essere consapevole che:

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

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

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

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

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

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

COMUNICA

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

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

Telefono *0984-543731*

Cellulare *338-8931339*

FAX *0984-543731*

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) *gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu,*

PROCEDE

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

Luogo e Data *LUZZI lì, 20-Gennaio-2025*

L'esperto stimatore Arch./geom./ing. *ING GIOACCHINO GIOIA*

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Allegato n° 3

DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO CTU_ Esec. Imm. NRGE 110_2024 CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA -BBBBBBBBBBBBBB+1

Da **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>
A **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
Data lunedì 20 gennaio 2025 - 19:08

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 20/01/2025 alle ore 19:08:52 (+0100) il messaggio "DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO CTU_ Esec. Imm. NRGE 110_2024 CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - CBBBBBBBBBBBBBBBB+1" proveniente da "gioacchino.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: opec210312.20250120190851.111161.843.1.56@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO CTU_ Esec. Imm. NRGE 110_2024 CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA -BBBBBBBBBBBBBBBE+1" sent by "gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu", on 20/01/2025 at 19:08:52 (+0100) 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: opec210312.20250120190851.111161.843.1.56@pec.aruba.it

postacert.eml
daticert.xml
smime.p7s

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 3

DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO CTU_ Esec. Imm. NRGE 110_2024 CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA -NNNNNNNNNNNNNPE+1

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
Data lunedì 20 gennaio 2025 - 19:08

Ricevuta di accettazione

Il giorno 20/01/2025 alle ore 19:08:51 (+0100) il messaggio
"DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO CTU_ Esec. Imm. NRGE 110_2024 CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - MMMMMMMMMMMMMMMMMMMM+1" 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: opec210312.20250120190851.111161.843.1.56@pec.aruba.it

daticert.xml
smime.p7s

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 3

ESITO CONTROLLI AUTOMATICI DEPOSITO ACCETTAZIONE INCARICO CTU_ Esec. Imm. NRGE 110_2024 CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - CNNNNNNNNNN+1

Da **tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it** <tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it>
A **gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu** <gioacchino.gioia.c9355f@ingpec.eu>
Data lunedì 20 gennaio 2025 - 19:09

Codice esito: -1.
Descrizione esito: --
IDBUSTA: 70934004
Errore imprevisto nel deposito, sono necessarie verifiche da parte dell'ufficio ricevente.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.
Per ulteriori informazioni: http://pst.giustizia.it/

EsitoAtto.xml

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ALLEGATO N° 4

Notifica Custode -Raccomandata A/R -1° Sopralluogo;

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 4

STUDIO LEGALE
AVV. ANTONELLA TIANO

Cosenza – Via Mauro Leporace, n. 29
tel.0984/394857- fax. 0984/407316

*****

Cosenza, lì 6 febbraio 2025

Egr. Sig. NNNNNNNNNNN
Via Vergiglio n. 15
87036- Rende (Cs)

Procedura esecutiva immobiliare n.110/2024 R.G.E.- Tribunale di Cosenza
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL// VVVVVVVVVVVVVVVVVVVVVVVVA

Si informa che con provvedimento datato 20.01.2025, il Giudice delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Cosenza, Dott. Giuseppe Sicilia, mi ha nominato Custode Giudiziario del compendio pignorato in Suo danno ad istanza della CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.P.A. nella procedura esecutiva indicata in oggetto.

Per tale effetto, si Invita a prendere contatti con il mio studio per l'espletamento dei conseguenti urgenti incombenti di procedura, per come esplicitati nell'allegato decreto, precisando che, qualora gli immobili pignorati fossero liberi, dovrà provvedere a consegnarmi immediatamente tutte le chiavi di accesso agli stessi; nel caso in cui, invece, i medesimi immobili fossero stati concessi in godimento a terzi, dovrà mettermi a disposizione i relativi contatti.

A tal proposito, colgo l'occasione per informarLa che i canoni derivanti da eventuali contratti di locazione degli immobili esecutati e, in generale, gli accessori, le pertinenze e i frutti degli stessi, sono anch'essi oggetto di espropriazione; per tale effetto, le somme in questione eventualmente già percepite dalla data di notifica del pignoramento ad oggi, dovranno essere consegnate allo scrivente Custode, mentre le successive dovranno affluire direttamente alla procedura.

Nel contempo la informo che il giorno **14 febbraio 2025, alle ore 15.00** provvederò ad accedere, unitamente al CTU nominato dal G.E., Ing. Gioacchino Gioia, ai beni oggetto di esecuzione.

Conseguentemente, si Invita ad essere presenti personalmente, presso il compendio pignorato sito in Rende, alla **Via Vergiglio**, nel giorno e nell'ora indicati, al fine di consentirmi di porre in essere tutti i necessari adempimenti di legge.

Avverto sin d'ora che, ogni eventuale comportamento ostativo, sarà immediatamente segnalato al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione di ogni necessario e conseguente provvedimento di legge.

In attesa di urgente contatto, porgo distinti saluti
Il Custode Giudiziario
Avv. Antonella Tiano

e-mail: avv.antonellatiano@gmail.com - pec: avv.antonellatiano@pec.giuffre.it

P.IVA 03276780784

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 4

STUDIO LEGALE
AVV. ANTONELLA TIANO

Cosenza – Via Mauro Leporace, n. 29
tel.0984/394857- fax. 0984/407316

*****

Cosenza, lì 6 febbraio 2025

Egr. Sig. ra VVVVVV
Via Vergiglio n. 15 87036-
Rende (Cs)

Procedura esecutiva immobiliare n.110/2024 R.G.E.- Tribunale di Cosenza
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL// VVVVVVVVVVVVVVVVVVKA

Si informa che con provvedimento datato 20.01.2025, il Giudice delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Cosenza, Dott. Giuseppe Sicilia, mi ha nominato Custode Giudiziario del compendio pignorato in Suo danno ad istanza della CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.P.A. nella procedura esecutiva indicata in oggetto.

Per tale effetto, si Invita a prendere contatti con il mio studio per l'espletamento dei conseguenti urgenti incombenti di procedura, per come esplicitati nell'allegato decreto, precisando che, qualora gli immobili pignorati fossero liberi, dovrà provvedere a consegnarmi immediatamente tutte le chiavi di accesso agli stessi; nel caso in cui, invece, i medesimi immobili fossero stati concessi in godimento a terzi, dovrà mettermi a disposizione i relativi contatti.

A tal proposito, colgo l'occasione per informarLa che i canoni derivanti da eventuali contratti di locazione degli immobili esecutati e, in generale, gli accessori, le pertinenze e i frutti degli stessi, sono anch'essi oggetto di espropriazione; per tale effetto, le somme in questione eventualmente già percepite dalla data di notifica del pignoramento ad oggi, dovranno essere consegnate allo scrivente Custode, mentre le successive dovranno affluire direttamente alla procedura.

Nel contempo la informo che il giorno **14 febbraio 2025, alle ore 15.00** provvederò ad accedere, unitamente al CTU nominato dal G.E., Ing. Gioacchino Gioia, ai beni oggetto di esecuzione.

Conseguentemente, si Invita ad essere presenti personalmente, presso il compendio pignorato sito in Rende, alla **Via Vergiglio**, nel giorno e nell'ora indicati, al fine di consentirmi di porre in essere tutti i necessari adempimenti di legge.

Avverto sin d'ora che, ogni eventuale comportamento ostativo, sarà immediatamente segnalato al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione di ogni necessario e conseguente provvedimento di legge.

In attesa di urgente contatto, porgo distinti saluti
Il Custode Giudiziario
Avv. Antonella Tiano

e-mail: avv.antonellatiano@gmail.com - pec: avv.antonellatiano@pec.giuffre.it

P.IVA 03276780784

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

ALLEGATO N° 5

Verbale del 1° sopralluogo;

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

Allegato n° 5

Verbale di Sopralluogo n° 1

Oggi venerdì 14/02/2025 alle ore 15.00, così come concordato, il sottoscritto Ing. Giacinto Tocci in qualità di CTU nell'Esec. Imm. IRGEI 150/2024 promossa da Cibis Credit Management S.p.A. nei confronti del Sig. [redacted] Signora [redacted] (debitori), che incarico ricevuto dal G.E. Dott. Giuseppe Sirchia del Tribunale di Cosenza, mi sono recato sui luoghi di causa siti in Via Vergiglio n°15 del Comune di Rende (CS), immobile riportato in Catasto Urbano al Foglio n° 41 Particella n° 68 Subalterno n° 2.

Sono presenti alle operazioni peritali il sottoscritto e l'avv. Antonella Tiano, nominata custode della presente esecuzione. Nessuno dei due debitori esecutati è comparso, pertanto, dopo aver ripreso sul posto informazioni sui debitori, si è deciso di aggiornare e rinviare sopralluogo con data da concordare, previo nuovo avviso.

Il presente Verbale viene letto e confermato e lo stesso si chiude alle ore 15.45.

Il CTU

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ALLEGATO N° 6

Notifica Custode -Raccomandata A/R -2° Sopralluogo

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 6

STUDIO LEGALE
AVV. ANTONELLA TIANO

Cosenza – Via Mauro Leporace, n. 29
tel.0984/394857- fax. 0984/407316

*****

Cosenza, lì 18 febbraio 2025

Egr [redacted]

Procedura esecutiva immobiliare n.110/2024 R.G.E.- Tribunale di Cosenza
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL/ [redacted]

Si informa che con provvedimento datato 20.01.2025, il Giudice delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Cosenza, Dott. Giuseppe Sicilia, mi ha nominato Custode Giudiziario del compendio pignorato in Suo danno ad istanza della CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.P.A. nella procedura esecutiva indicata in oggetto.

Per tale effetto, si Invita a prendere contatti con il mio studio per l'espletamento dei conseguenti urgenti incombenti di procedura, per come esplicitati nell'allegato decreto, precisando che, qualora gli immobili pignorati fossero liberi, dovrà provvedere a consegnarmi immediatamente tutte le chiavi di accesso agli stessi; nel caso in cui, invece, i medesimi immobili fossero stati concessi in godimento a terzi, dovrà mettermi a disposizione i relativi contatti.

A tal proposito, colgo l'occasione per informarLa che i canoni derivanti da eventuali contratti di locazione degli immobili esecutati e, in generale, gli accessori, le pertinenze e i frutti degli stessi, sono anch'essi oggetto di espropriazione; per tale effetto, le somme in questione eventualmente già percepite dalla data di notifica del pignoramento ad oggi, dovranno essere consegnate allo scrivente Custode, mentre le successive dovranno affluire direttamente alla procedura.

Nel contempo La informo che il giorno **28 febbraio 2025, alle ore 9.00** provvederò ad accedere, unitamente al CTU nominato dal G.E., Ing. Gioacchino Gioia, ai beni oggetto di esecuzione, specificando, altresì, che trattasi di secondo tentativo di accesso, posta l'infruttuosità del primo tentativo avvenuto in data 14.02.2025, in cui i nominati consulenti, nonostante il regolare avviso, hanno constatato la Sua assenza.

Conseguentemente, si Invita ad essere presente personalmente, presso il compendio pignorato sito in Rende, alla **Via Vergiglio**, nel giorno e nell'ora indicati, al fine di consentirmi di porre in essere tutti i necessari adempimenti di legge.

Avverto sin d'ora che, non comparendo si procederà ad accesso forzoso e ogni eventuale comportamento ostativo, sarà immediatamente segnalato al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione di ogni necessario e conseguente provvedimento di legge.

In attesa di urgente contatto, porgo distinti saluti
Il Custode Giudiziario
Avv. Antonella Tiano

Avv. Antonella Tiano
Firmato digitalmente
da Avv. Antonella Tiano
Data: 2025.02.18
19:07:01 +01'00'

e-mail: avv.antonellatiano@gmail.com - pec: avv.antonellatiano@pec.giuffre.it

P.IVA 03276780784

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

Allegato n° 6
Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994, art.3 bis

Il sottoscritto Avv. Antonella Tiano (C.F.TNI NNL 83R68 D122Z) del foro di Cosenza, ai sensi della L. 53/94, con domicilio in Cosenza, alla via Mauro Leporace n.29 che procede alla presente notifica mediante l'indirizzo di posta elettronica certificata avv.antonellatiano@pec.giuffre.it regolarmente iscritto nel Reginde

NOTIFICO

in formato pdf firmato digitalmente, l'allegato atto giudiziario consistente in:

- Comunicazione II accesso.pdf, contenete comunicazione di secondo accesso presso il compendio pignorato della procedura esecutiva n R.G.E. 110/2024 pendente presso il Tribunale di Cosenza, G.I Dott. Giuseppe Sicilia, unitamente a decreto di nomina Custode e attestazione di conformità.

A

- AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAtrasmettendogli all'indirizzo di posta elettronica certificata **gAAAAAAAAAAAA1973@pec.it** estratto in data corrispondente a quella di notifica dal "inipec" ove ha eletto domicilio digitale.

La presente relazione di notifica, così come i files trasmessi, viene riprodotta in forma digitale, sottoscritta digitalmente dall'avv. Antonella Tiano, nata a Crotone (CS) il 28/10/1983, con studio in Cosenza alla via Mauro Leporace, n.29, PEC avv.antonellatiano@pec.giuffre.it, ove elegge domicilio digitale, con il nome di relatadinotifica.pdf, nonché notificata a mezzo PEC contestualmente ai files sopra elencati.

Cosenza, lì 18.02.2025

Avv. Antonella Tiano

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

ALLEGATO N° 7

Verbale di 2° sopralluogo;

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

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**

Allegato n° 7

Verbale di Sopralluogo n° 2

Oggi venerdì 28 febbraio alle ore [illegible] come concordato con il custode giudiziario Tiano, ci siamo recati sul luogo di causa, sito in Via Virgilio n° 10 del comune di Kerno (CS), immobile a cui si accede percorrendo interamente il sec. immob. n° 10/2021 [illegible] Credit Management SpA" nei confronti di [redacted] [redacted] [redacted]

Allegato n° 7

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

ALLEGATO N° 8

Notifica Custode -Raccomandata A/R -3° Sopralluogo

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Si notifichi con urgenza

ORIGINALE

Allegato n° 8

STUDIO LEGALE
AVV. ANTONELLA TIANO

Cosenza – Via Mauro Leporace, n. 29
tel.0984/394857- fax. 0984/407316

N. 215 Atti Civili
Indennità di trasferta
6 MAR. 2025

*****

Cosenza, lì 5 marzo 2025

E
Via Vergiglio n. 17
87036- Rende (Cs)

Egr. S
Via Vergiglio n. 17
87036- Rende (Cs)

Procedura esecutiva immobiliare n.110/2024 R.G.E.-Tribunale di Cosenza
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL// C

Si informa che con provvedimento datato 20.01.2025, il Giudice delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Cosenza, Dott. Giuseppe Sicilia, mi ha nominato Custode Giudiziario del compendio pignorato in Suo danno ad istanza della CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.P.A. nella procedura esecutiva indicata in oggetto.

Per tale effetto, si Invita a prendere contatti con il mio studio per l'espletamento dei conseguenti urgenti incombenti di procedura, per come esplicitati nell'allegato decreto, precisando che, qualora gli immobili pignorati fossero liberi, dovrà provvedere a consegnarmi immediatamente tutte le chiavi di accesso agli stessi; nel caso in cui, invece, i medesimi immobili fossero stati concessi in godimento a terzi, dovrà mettermi a disposizione i relativi contatti.

A tal proposito, colgo l'occasione per informarLa che i canoni derivanti da eventuali contratti di locazione degli immobili esecutati e, in generale, gli accessori, le pertinenze e i frutti degli stessi, sono anch'essi oggetto di espropriazione; per tale effetto, le somme in questione eventualmente già percepite dalla data di notifica del pignoramento ad oggi, dovranno essere consegnate allo scrivente Custode, mentre le successive dovranno affluire direttamente alla procedura.

Nel contempo La informo che il giorno **11 marzo 2025, alle ore 9.00** provvederò ad accedere, unitamente al CTU nominato dal G.E., Ing. Gioacchino Gioia, ai beni oggetto di esecuzione.

Conseguentemente, si Invita ad essere presente personalmente, presso il compendio pignorato sito in Rende, alla **Via Vergiglio n.17**, nel giorno e nell'ora indicati, al fine di consentirmi di porre in essere tutti i necessari adempimenti di legge.

Avverto sin d'ora che, non comparendo si procederà ad accesso forzoso e ogni eventuale comportamento ostativo, sarà immediatamente segnalato al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione di ogni necessario e conseguente provvedimento di legge.

In attesa di urgente contatto, porgo distinti saluti
Il Custode Giudiziario
Avv. Antonella Tiano

e-mail: avv.antonellatiano@gmail.com - pec: avv.antonellatiano@pec.giuffre.it

P.IVA 03276780784

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

ALLEGATO N° 9

Verbale di 3° sopralluogo;

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Verbale di Sopralluogo N° 3

Allegato n° 9

Oggi martedì 11 marzo 2025 alle ore 9.00 così come concordato con il custode nominato avv. Anto nella Tieno, ci siamo recati sui luoghi di causa, siti in via Virgilio n° 17 del Comune di Rende (CS). L'immobile a cui ci si riferisce è quello inerente all'esec. Imm. 110/2024 promossa da "Cibis Credit Management SpA" nei confronti del [redacted] debitori). Previo TERZO avviso, in data 06/03/2025 a cura del custode avv. Tieno, nel quale, i debitori sono stati informati ed invitati a prendere contatto con lo stesso custode e che giorno 11 marzo 2025 alle ore 9.00 si sarebbe proceduto, unitamente al CTU nominato, ad accedere all'immobile, anche in maniera forzosa. Come già documentato, nel verbale relativo al 2° Sopralluogo, dei sottoscritti, CTU e custode, era stato contattato un fabbro (il signor [redacted] anche lui presente alle odierne operazioni peritali. Dopo aver atteso per qualche tempo, l'arrivo dei debitori, o chi per essi, e dei quali non si è presentato nessuno, passo a

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

[illegible] Fabbrini, debitamente citato
inizio alle operazioni peritali. Si procedeva con l'ausilio
del fabbro, a forzare la porta di ingresso all'immobile.
In seguito all'accesso all'immobile, si prendeva atto,
dopo una breve ricognizione, che l'immobile era
disabitato da diverso tempo, circostanza questa confermata
anche dalle persone del vicinato, precedentemente contattate.
L'immobile è privo di qualsiasi utenza (acqua, luce)
e gli ambienti in stato di evidente degrado e
abbandono. L'immobile inoltre risulta privo degli
infissi esterni ed interni. Infatti le finestre risultano
divelte, ed in virtù di questa circostanza, si incarica
il fabbro a provvedere al eseguire un tamponamento
delle aperture con una rete metallica del tipo rigida,
che poi, debitamente fissata, questa possa fungere
da protezione per l'accesso a persone non autorizzate.
Quindi terminate le operazioni di rilievo metrico
dei locali, di una congrua documentazione fotografica,
si procedeva a sigillare la porta d'ingresso, con debito
cartello, le cui chiavi venivano prese a cura del
custode nominato. Si redigeva il presente verbale
e letto ai presenti, veniva da questi confermato e
sottoscritto e quindi chiuso alle ore

Allegato n°

Il custode Il fabbro Il CTU

pag 2 di 2

ALLEGATO N° 10

Estratto del Certificato di matrimonio;

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

ALLEGATO N° 11

Certificati 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**

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ALLEGATO N° 12

Visura Catastale - Rende -Foglio 44 Particella 68 sub 2;

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

Allegato

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/02/2025 Ora: 9.05.32 Segue

Visura n.: CS0016668 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2025

Dati della richiesta	**Comune di RENDE (Codice:H235)**
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 44 Particella: 68 Sub.: 2**

INTESTATI

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	68	2	1		A/4	1	2,5 vani	Totale: 78 m² Totale:esluse aree scoperte**: 78 m²	Euro 73,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA VERGILIO n. 19 Piano T-1				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. CS0141455 del 10/09/2014	**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: g.a.f verifica fabbricato-rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n 342 art 74				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H235 - Foglio 44 - Particella 68

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	68	2	1		A/4	1	2,5 vani		Euro 73,60	VARIAZIONE del 03/03/2014 Pratica n. CS0035282 in atti dal 03/03/2014 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 4836.1/2014)

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

Allegato n° 12

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2025

Data: 04/02/2025 Ora: 9.05.32 Segue
Visura n.: C50016668 Pag: 2

Indirizzo	VIA VERGILIO n. 19 Piano T-1				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. CS0151413 del 03/09/2014	Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: g.c. l'unità fabbricato rientra in classamento successivo all'atto di modificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342 art.74				

Maggioli Terreni Correlati
Codice Catastale H259 - Foglio 44 - Particella 68

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	68	2	1		A/5	2	2 vani		Euro 63,01	Variazione del 26/02/2008 Pratica n. CS0089909 in atti dal 26/02/2008 VARIAZIONE PER FRESELTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 8631.1/2008)
Indirizzo	VIA VERGILIO n. 19 Piano T-1											
Notifica				Partita				Mod.58			-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	68	2	1		A/5	2	2 vani		L. 122.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA VERGILIO n. 19 Piano T - 1											
Notifica				Partita	681			Mod.58			-	

Situazione dell'unità immobiliare dell'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	68	2	1		A/5	2	2 vani		Euro 0,07 L. 142	Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ALLEGATO N° 13

Planimetria Catastale - Rende -Foglio 44 Particella 68 sub 2;

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

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**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. [illegible] del [illegible]

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rende

Via Vergiglio civ. 19

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 44
Particella: 68
Subalterno: 2

Compilata da:
Pucci Nicola

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Cosenza N. 4822

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

h = 2,30 mt

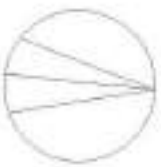
Piano Primo

h = 2,35 mt

Piano Secondo

h < 1,50 mt

Nord



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

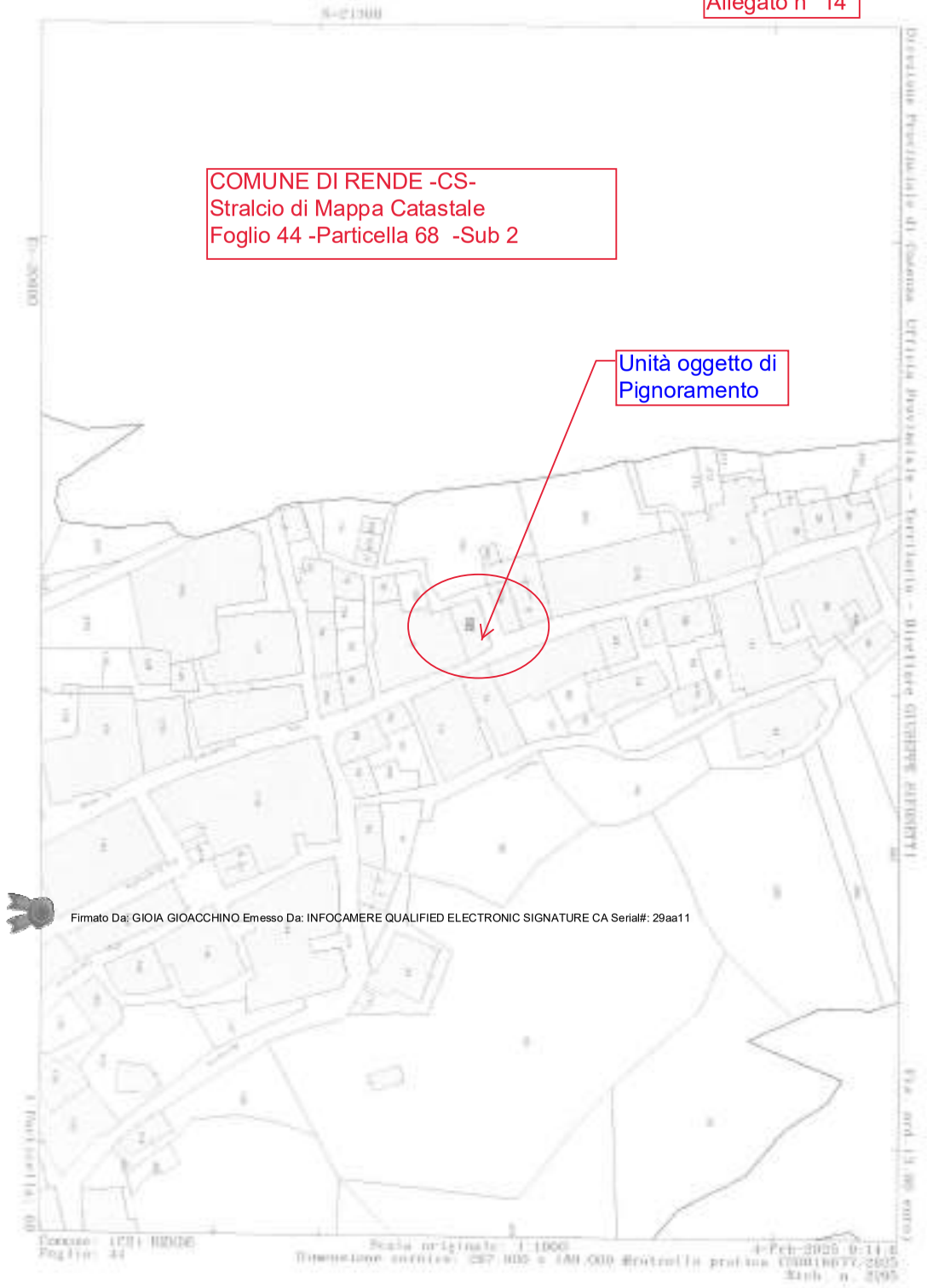
ALLEGATO N° 14

Stralcio di Mappa Catastale - Rende -Foglio 44 Particella 68 sub 2;

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

Allegato n° 14

COMUNE DI RENDE -CS-
Stralcio di Mappa Catastale
Foglio 44 -Particella 68 -Sub 2



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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ALLEGATO N° 15

Planimetria Rilevata - Rende -Foglio 44 Particella 68 sub 2;

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

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

Allegato n° 15

COMUNE DI RENDE (CS)

Via Vergiglio, n° 19 -Piano T - 1° -(Attulmente civico n° 17)

Catasto Fabbricati : Foglio 44 Particella 68 Sub 2

-Categ. A/4 -Classe 1 -Consistenza 2,5 -Superf Catastale 78 mq -Rendita € 73,60

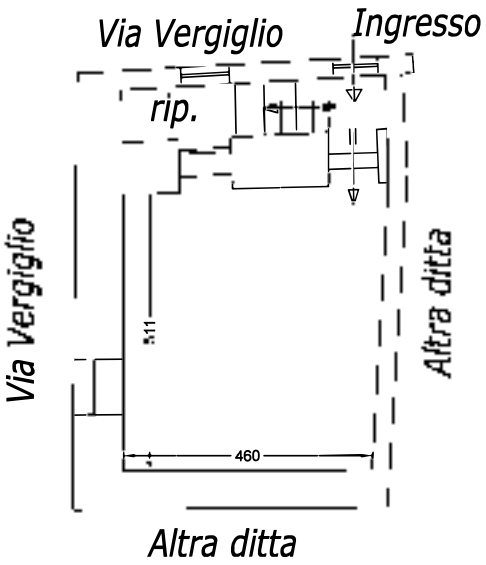
Ditta:

SUPERFICI -PIANO TERRA-

Superficie Netta	27,15 mq
Superficie Lorda	49,30 mq
Superficie Commerciale	49,30*0,70= 34,51 mq

PIANO TERRA

H = 2.30 mt

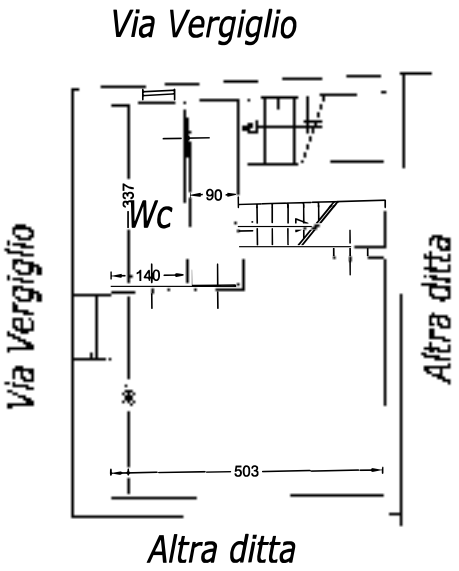


SUPERFICI -PIANO PRIMO-

Superficie Netta	28,30 mq
Superficie Lorda	49,30 mq
Superficie Commerciale	38,36 mq

PIANO PRIMO

H = 2,35 mt

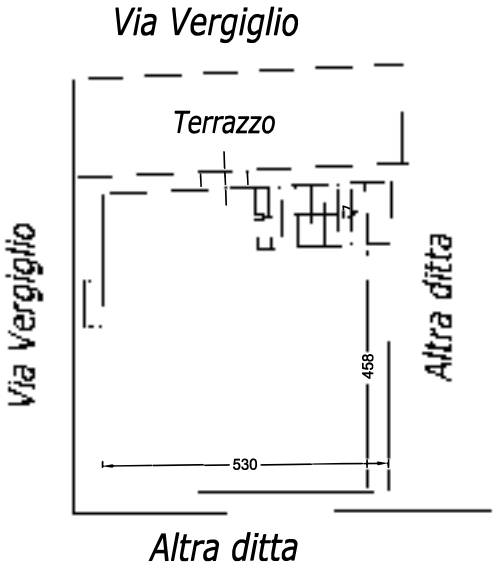


SUPERFICI -PIANO SECONDO-

Superficie Netta	27,10 mq
Superficie Lorda	39,20 mq
Terrazzo	11,00 mq
Superficie Commerciale	42,70 mq

PIANO SOFFITTA

Hmed = 1.50 mt



SUPERFICIE COMMERCIALE

-PIANO TERRA-	34,51 MQ
-PIANO PRIMO-	34,51 MQ
-PIANO SOFFITTA-	7,84 MQ
-TERRAZZO-	2,75 MQ

SUPERF. COMM. TOTALE
LOTTO UNICO = 79,61 MQ

IL CTU
Ing. GIOACCHINO GIOIA

SCALA 1: 100

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

ALLEGATO N° 16

Autorizzazione Edilizia Comunale;

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 16
(Bollo)

C O M U N E D I R E N D E

PROVINCIA DI COSENZA

N. 15789 Lì, 23 LUG. 1991

AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE MINORI (1)

(Art. 7 D. L. 23 gennaio 1982, n. 9 - legge 25 marzo 1982, n. 94)

COMUNE DI RENDE
Prot. 560
del 2 LUG. 1991

IL SINDACO

Vista la domanda in data 25.05.1991, pervenuta al protocollo comunale il 07.06.1991 n. 15789, con la quale Il Sig. E

chied e l'autorizzazione per l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazione gratuita;

Visti:

— parere dell'ufficio tecnico comunale del ----------;

— parere dell'ufficiale sanitario del (2) ----------;

— parere della commissione edilizia del (2) 12.07.1991;

Visto il regolamento edilizio comunale;

Visti gli artt. 7 e seguenti del decreto legge sopra indicato;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457;

Ritenuto di accogliere la domanda (3) ----------

AUTORIZZA

Il Sig. E

nato a ---------- il ----------

residente in RENDE

codice fiscale N°

e ----------

nat a ---------- il ----------

residente in ----------

codice fiscale ----------

ad eseguire le seguenti opere (1) Sostituzione manto di copertura senza alterare l'attuale linea di gronda e di colmo secondo le norme del Piano di Recupero del Centro Storico, usando coppi tradizionali

in via VERGILIO n. 17

(1) Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti - Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero - Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.
(2) Ove richiesti.

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 16

alle condizioni e con le modalità di seguito elencate:

— le opere dovranno essere iniziate entro .....

— ed ultimate entro 22 LUG. 1999 .....

salvo proroga che dovrà essere espressamente concessa;

— sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti di terzi;

— in nessun caso potranno essere modificate le destinazioni d'uso degli immobili;

— non si devono mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e si devono osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone ed a cose;

— il luogo destinato all'opera deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, con assito opportunamente tinteggiato agli angoli per tutta l'altezza e munito di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale;

— per le occupazioni di aree stradali, le aree stesse, a lavoro ultimato o anche prima dell'ultimazione su richiesta dell'Amministrazione comunale, se la costruzione viene abbandonata o sospesa per un certo tempo, devono essere restituite nel preesistente stato;

— se, nel manomettere il suolo pubblico, il costruttore incontrasse manufatti di servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso a chi di competenza, per i provvedimenti del caso;

— nel cantiere, per tutta la durata dei lavori, dovrà essere apposta, visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: *a*) tipo dei lavori *b*) ditta proprietaria, *c*) nominativo dell'impresa costruttrice, *d*) nominativo del progettista e del direttore dei lavori, *e*) estremi della autorizzazione rilasciata (numero e data);

— l'inizio dei lavori dovrà essere subordinato al NULLA-OSTA di cui alla Legge 25-11-1962, n. 1684 e successive modificazioni.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

COMUNE DI LUZZI

IL SINDACO

.....

COMUNE DI ..... N. ..... reg. notif.

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto messo comunale certifica di aver notificato la presente autorizzazione a .....

..... *consegnandone copia a mani di* .....

..... *in data odierna.*

LI, ...

IL MESSO COMUNALE

.....

TIPOGRAFIA R. GINOCI - TEL. 0982/2551 - PAOLA (CS)

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ALLEGATO N° 17

Elenco Ispezione Ipotecaria – -Rende --Foglio 44 Part 68 sub 2;

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

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**

Ist. Allegato n° 17 /04/2025

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 04/02/2025 Ora 09:50:50

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 9133 del 2025
Ricevuta di cassa n. 2636
Ispezione n. CS 9135/3 del 2025
Inizio ispezione 04/02/2025 09:50:44

Richiedente GIOIA GIOACCHINO

Dati della richiesta
Immobile : Comune di RENDE (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 44 - Particella 68 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 03/02/2025

Elenco immobili
Comune di RENDE (CS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 04/11/1994 - Registro Particolare 21615 Registro Generale 25787
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO Repertorio 320978 del 31/10/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 05/08/1995 - Registro Particolare 1923 Registro Generale 18971
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO Repertorio 328297 del 04/08/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
1. Comunicazione n. 1210 del 13/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 15/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 26/03/2008 - Registro Particolare 6299 Registro Generale 9359
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 66876/25051 del 19/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 26/03/2008 - Registro Particolare 1503 Registro Generale 9360
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 66877/25052 del 19/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 04/02/2025 Ora 09:50:50
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 9133 del 2025
Ricevuta di cassa n. 2636
Ispezione n. CS 9135/3 del 2025
Inizio ispezione 04/02/2025 09:50:44

Richiedente GIOIA GIOACCHINO

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 31/07/2019 - Registro Particolare 1992 Registro Generale 20215
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1303 del 07/09/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 09/07/2024 - Registro Particolare 17406 Registro Generale 20999
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1971 del 19/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ALLEGATO N° 18

Ispezione Ipotecaria Pignoramento – -Rende --Foglio 44 Part 68 sub 2;

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

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

Ist. n. 7 Allegato n° 18 025

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 9133 del 2025
Ispezione n. CS 9135/9 del 2025
Inizio ispezione 04/02/2025 09:50:44
Richiedente GIOIA GIOACCHINO
Tassa versata € 5,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20999
Registro particolare n. 17406 *Presentazione n.* 21 *del* 09/07/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/06/2024 *Numero di repertorio* 1971
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA *Codice fiscale* 800 043 70781
Sede COSENZA (CS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C
Richiedente SOVIME SRL PER AMCO SPA
Indirizzo PIAZZA G.BOVIO, 22 - 80133 NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H235 - RENDE (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 44 *Particella* 68 *Subalterno* 2
Natura X - FABBRICATO *Consistenza* -
Indirizzo VIA VERGIGLIO *N. civico* 19

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 18

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 9133 del 2025
Ispezione n. CS 9135/9 del 2025
Inizio ispezione 04/02/2025 09:50:44
Tassa versata € 5,00

Richiedente GIOIA GIOACCHINO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20999
Registro particolare n. 17406 *Presentazione n.* 21 *del* 09/07/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 05828330638
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* E
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* CONTRO
Cognome S [redacted] *Nome*
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 70.405,37 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- LA CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. CON SEDE IN BOLOGNA ALLA VIA DELLA BEVERARA N. 19, NON IN PROPRIO MA QUALE PROCURATRICE DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL' AVV. GAETANO NICOTERA (C.F. NCTGTN57T24F888J), ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN LAMEZIA TERME ALLA VIA ETTORE E RUGGIERO DE MEDICI N. 31.

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ALLEGATO N° 19

Ispezione Ipotecaria Ipoteca Volontaria – -Rende --Foglio 44 Part 68 sub 2;

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025
Allegato n° 19

Agenzia Entrate

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

Ispezione ipotecaria

Data 04/02/2025 Ora 09:55:31

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 9133 del 2025
Ispezione n. CS 9135/7 del 2025
Inizio ispezione 04/02/2025 09:50:44
Richiedente GIOIA GIOACCHINO
Tassa versata € 5,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9360
Registro particolare n. 1503 *Presentazione n.* 11 *del* 26/03/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 19/03/2008 *Numero di repertorio* 66877/25052
Notaio LANZILLOTTI STEFANIA *Codice fiscale* LNZ SFN 54M42 D086 Z
Sede COSENZA (CS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 60.000,00 *Tasso interesse annuo* 5,58% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 120.000,00
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 30 anni
Termine dell'ipoteca - *Stipulazione contratto unico* SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H235 - RENDE (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 44 *Particella* 68 *Subalterno* 2
Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE *Consistenza* 2 vani
Indirizzo VIA VERGIGLIO *N. civico* 19
Piano T

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

Allegato n° 19
Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 9133 del 2025
Ispezione n. CS 9135/7 del 2025
Inizio ispezione 04/02/2025 09:50:44
Richiedente GIOIA GIOACCHINO
Tassa versata € 5,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9360
Registro particolare n. 1503 *Presentazione n.* 11 *del* 26/03/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Sede SIENA (SI)
Codice fiscale 00884060526 *Domicilio ipotecario eletto* SIENA - PIAZZA SALIMBENI 3
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* DEBITORE IPOTECARIO
Cognome *Sesso* F *Codice fiscale* *a* COSENZA (CS) *Nome*
S
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* DEBITORE IPOTECARIO
Cognome *Nato il* *Nome*
[redacted]
Codice fiscale C
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

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)

IL MUTUO VIENE CONCESSO AI SENSI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). LA DECORRENZA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO HA INIZIO DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO ALLA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA SOMMA MUTUATA O DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO AL NOVANTESIMO GIORNO DALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO. LE MENSILITA' DI AMMORTAMENTO SCADRANNO L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE DI OGNI ANNO A PARTIRE DALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI HA AVUTO INIZIO L'AMMORTAMENTO. L'IPOTECA GARANTISCE OLTRE AL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ORDINARI NELLA MISURA DEL 5,58% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTOTTO PER CENTO) NOMINALE ANNUA INDICATA NEL QUADRO A, L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE, GLI INTERESSI MORATORI NELLA MISURA DELL'8,58% (OTTO VIRGOLA CINQUANTOTTO PER CENTO) ANNUO, SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI DIPENDENTI DALLE LAGGE SULLE PREDETTE RATE E SU OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA E NON PAGATA, IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, ANCHE COATTIVA, NELLA MISURA CHE RISULTERA' DAI CRITERI INDICATI IN CONTRATTO SUL CAPITALE RESTITUITO, NONCHE' OGNI ALTRO ONERE DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AL

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

Agenzia Entrate

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

Ispezione ipotecaria

Data 04/02/2025 Ora 09:55:31

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 9133 del 2025
Ispezione n. CS 9135/7 del 2025
Inizio ispezione 04/02/2025 09:50:44

Richiedente GIOIA GIOACCHINO
Tassa versata € 5,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9360
Registro particolare n. 1503 *Presentazione n.* 11 *del* 26/03/2008

RIMBORSO E LE SPESE LEGALI E GIUDIZIALI.

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

ALLEGATO N° 20

Elenco Ispezione Decreto Ingiuntivo – -Rende --Foglio 44 Part 68 sub 2;

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

Ist. Allegato n° 20 04/2025

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 9133 del 2025
Ispezione n. CS 9135/8 del 2025
Inizio ispezione 04/02/2025 09:50:44
Richiedente GIOIA GIOACCHINO
Tassa versata € 5,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 20215
Registro particolare n. 1992 *Presentazione n.* 7 *del* 31/07/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 07/09/2018 *Numero di repertorio* 1303
Autorità emittente TRIBUNALE DI COSENZA *Codice fiscale* 800 070 50786
Sede COSENZA (CS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 10.824,91 *Tasso interesse annuo* - *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 11.370,41
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente SEBI SRL
Codice fiscale 107 208 31006
Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N. 39 - 00147 ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H235 - RENDE (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 44 *Particella* 68 *Subalterno* 2
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* -
Indirizzo VIA VERGIGLIO *N. civico* 19

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

Agenzia Entrate

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

Ispezione ipotecaria

Data 04/02/2025 Ora 09:56:23

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CS 9133 del 2025
Ispezione n. CS 9135/8 del 2025
Inizio ispezione 04/02/2025 09:50:44
Richiedente GIOIA GIOACCHINO
Tassa versata € 5,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 20215
Registro particolare n. 1992 *Presentazione n.* 7 *del* 31/07/2019

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale IFIS NPL S.P.A.
Sede VENEZIA (VE)
Codice fiscale 04494710272 *Domicilio ipotecario eletto*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome C *Nome* G
Nato il [redacted] *a* [redacted]
Sesso [redacted] *Codice fiscale*
Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

ALLEGATO N° 21

Quotazioni Immobiliari OMI –Rende–CS- –Via Vergiglio n° 17;

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Allegato n° 21

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Suburbana/RIONE CALABRIA-CENTRO STORICO-FELPIANO-PIETA`-NOGIANO-SILVI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

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	800	1000	L	2,9	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	840	L	2,3	3,1	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.

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

ALLEGATO N° 22

Documentazione Fotografica - Rende–CS- –Via Vergiglio n° 17;

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

Documentazione Fotografica

Comune di Rende (CS) -Via Vergiglio n° 17

Catasto Urbano Foglio 44 Particella 68 Subalterno 2

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

ALLEGATO N° 23

Ubicazione Geografica dell'Immobile -Comune di Rende–CS- –Via Vergiglio n° 17;

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

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

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Google Maps

Immagini ©2025 Airbus,Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 20 m

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

Ist. n. 7 dep. 23/04/2025

Google Maps

Immagini ©2025 Airbus,Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 20 m

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

ALLEGATO N° 24

–Foglio Riassuntivo per la VENDITA -Lotto Unico-;

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

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**

Ist. n. 7 del 22/04/2025
Allegato n° 24

Foglio Riassuntivo **LOTTO UNICO** *(Allegato n° 24);*

LOTTO UNICO									
DESCRIZIONE	***Abitazione al Piano Terra -Primo***								
Catasto FABBRICATI - RENDE (CS)									
INDIRIZZO	***Via VERGIGLIO n° 19 -Piano T-1°–RENDE (CS)***								
Foglio	***Particella***	***Sub***	***Zona Cens***	***Categ.***	***Classe***	***Cons.***	***Dati di Superficie***	***Escluse aree scoperte***	***Rendita***
44	***68***	***2***	***1***	***A/4***	***01***	***2,5 vani***	***78 mq***	***78 mq***	***€ 73,60***
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA									
SUPERFICIE COMMERCIALE	***79,61 mq***								
QUOTA PIGNORATA	**La consistenza della QUOTA PIGNORATA è pari a 1/1;**								
CERTIFICAZIONI	**L'immobile NON E' DOTATO di CERTIFICATO DI ABITABILITA'**								
STATO ATTUALE	**L'unità Immobiliare risulta DISABITATA;**								
Valore di Stima	**Valore di STIMA -LOTTO UNICO = € 29.943,71**								
Valore Totale Della Detrazione	**Valore della DETRAZIONE = € 4.491,56**								
Valore Netto Di Stima	**Valore NETTO STIMA --LOTTO UNICO-- = € 25.452,15**								
RIEPILOGO									
LOTTO UNICO *(Cifra Tonda)*	**V-LOTTO UNICO- = € 25.450,00**								

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

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

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

ALLEGATO N° 25

CTU Oscurata

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