

TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa FRANCESCA FAMILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 18/2022

**CASTELLO FINANCE S.R.L.
CONTRO**



C.T.U.: Arch. Salvatore CALOIERO

- *RELAZIONE TECNICA DI STIMA*





TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. SSA FRANCESCA FAMILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 18/2022

**CASTELLO FINANCE S.R.L.
CONTRO**



Premessa

Il sottoscritto Arch. Salvatore CALOIERO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione architetti al n. 2863 dal 22.03.1999, è stato nominato C.T.U. nel procedimento de quo, dal Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza per le esecuzioni immobiliari dott.ssa Francesca FAMILIARI, giusta Ordinanza in data 14.09/2022 (Cfr. Allegato A -Nomina C.T.U.); in tale contesto, il nominato C.T.U., accettava l'incarico in data 20.09.2022, prestando altresì il giuramento di rito e ricevendo i quesiti in merito alla vertenza (Cfr. Allegato A).

Descrizione dei beni di cui alla esecuzione immobiliare

Il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura espropriativa in oggetto, esattamente per come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 24.01.2022, è costituito dal seguente immobile, ubicato nel Comune di

- *Mendicino (CS) Contrada Pasquali – via Folco Ruffo di Calabria n° 1*



in catasto fabbricati, al foglio n° 7 -Particella 164 –Categ. A/2, PT-1-2-3 - classe 1, vani 14, R. C.E. € 1.084,56) per piena proprietà (Cfr. Allegato C1-C2 – Visura Catastale);

Precisando che ogni necessaria attività peritale connessa alla procedura in oggetto è stata condotta dal sottoscritto C.T.U. nel pieno rispetto di tutte le misure contrastanti l'emergenza da Covid-19, si espone quanto segue.

1. ATTIVITÀ PERITALI

Sopralluoghi

Al fine di visionare gli immobili oggetto di procedura fallimentare, il C.T.U. ha eseguito il sopralluogo e cioè:

- in data 24 Ottobre 2022, dalle ore 10:00 in poi, alla presenza continua dell'esecutato il Sig. [REDACTED], è stato esaminato in Mendicino (CS), in C.da Pasquali - *via Folco Ruffo di Calabria* n° 1 il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, Foglio di mappa n° 7 part.Illa n° 164 *oggi costituita dalla soppressione CEU sez Foglio 7 part.Illa 407 per allineamento mappe, - Classamento e rendita validati (Cfr. All. C2 "annotazione")* PT-1-2-3 – Classe 1°, vani 14, R. C.E. € 1.084,56 procedendo ad eseguire vasta repertazione fotografica e misurazioni.

Dopo aver effettuato misurazione degli ambienti e constatato le rifiniture presenti sull'immobile, il Sig. [REDACTED] richiesto all'uopo dal C.T.U., ha sottoscritto il verbale senza riserve, non avendo nulla da dichiarare, chiude il sopralluogo alle ore 11.30 (Cfr. Allegato A – Verbale delle operazioni peritali del 24.10.2022).

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il C.T.U. ha inoltre eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici ed acquisendo la seguente documentazione, necessaria per l'espletamento dell'incarico:

- Acquisizione delle visure catastali relative a terreni ed immobili, a mezzo del portale telematico (SISTER) dell'agenzia Entrate Ufficio provinciale di



Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. Allegato C1-C2 – Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza - Territorio);

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Visure ipotecarie (Cfr. Allegato D-D1 - Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza – Servizio pubblicità Immobiliare);
- Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (Cfr. Allegato E-E1-E2-E3-E4).

Dall'esame della documentazione presente agli Atti, si è quindi provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, le visure e gli elaborati planimetrici catastali del bene oggetto della procedura (Cfr. Allegato C – Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza - Territorio). Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa ad eventuali iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Cfr. (Cfr. Allegato D1 - Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Cosenza – Servizio pubblicità Immobiliare).

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mendicino (CS), sono state acquisite tutte le notizie riguardanti gli immobili, copie degli elaborati progettuali (effettuate presso la Eliograf s.n.c. di Cosenza, Piazza Giacomo Mancini (Cfr. All. I – Spese documentate) in convenzione con il Comune di Mendicino - Concessione Edilizie e varianti per la autorizzazione alla realizzazione del fabbricato (Cfr. Allegato E2-E3-E4).

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIGNOR GIUDICE

FASE PRELIMINARE

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 oppure:*
- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Risp.: dalla disamina degli atti presenti nel fascicolo telematico, è stata appurata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, in particolare è sono state riscontrate oltre le visure ipotecarie, anche la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c., resa dal notaio in Cosenza (CS) avente sede alla via Largo B. Andreatta n° 20 - Dr. Luigi De Santis (Cfr. Allegato D2) eseguite nel ventennio a tutto il 22 febbraio 2022 in data 14.04.2022 e successiva Certificazione Notarile Integrativa in data 01.09.2022.

- ***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.***

Risp.: dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalla menzionata Relazione Notarile, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento, identificati in catasto fabbricati e oggetto della successiva valutazione, possono descriversi nel modo che segue:

COMUNE DI MENDICINO (CS) C.da Pasquali – Via Folco Ruffo di Calabria,1

1. *Unità immobiliare sita Mendicino (CS) in catasto al foglio di mappa n° 7, particella 164 oggi costituita dalla soppressione CEU sez Foglio 7 part.IIa 407 per allineamento mappe, - classamento e rendita validati (Cfr. All.*



C1-C2 “annotazione”) senza subalterno, categoria A/2 – Classe 1 – consistenza 14 vani superficie totale mq.467 – escluse aree scoperte Piano T-1-2-3 – “Costruzione di un Fabbricato per civile abitazione in c. da **Pasquali di Mendicino**” via Folco Ruffo di Calabria, 1 - foglio di mappa 7 particella 164 oggi costituita dalla soppressione CEU sez Foglio 7 part.IIIa 407 per allineamento mappe, - classamento e rendita validati (Cfr. All.C1- C2 “annotazione”) realizzato con Licenza Edilizia n° 19 del 08.06.1976 Successiva Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n° 2/77 rilasciata dal sindaco in data 07.03.1977 , si fa presente che sulla licenza per esecuzione dei lavori n° 19 per erronea battitura è stato SCRITTO Foglio 6 anziché 7 e mappale 48 originario, poi con i nuovi frazionamenti è modificato il numero di particelle, così come nella Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica in Variante n° 2 del 07.03.1977 si riportano ancora i dati ERRATI (foglio 6 part.IIIa n. 48), così come anche nella autorizzazione all’abitabilità del 23.03.1984 (Cfr. All. E2-E3-E4).

Tutti gli immobili sopra riportati risultano per venuti al debitore, per effetto della Donazione - avvenuta in data 15.11.2019 per atto notaio Viggiani Carlo – Rep. 88637 Reparto PI di Cosenza in atti dal 21.11.2019 (Cfr. Allegato C1) e successivamente per atto notaio dott. Carlo Viggiani Rep. N. 88750 Reparto PI di Cosenza in atti dal 18.12.2019 in cui viene donato al proprio figlio [REDACTED]

[REDACTED] Cf. n. [REDACTED] la proprietà (1/1) mentre si riserva il donante [REDACTED] [REDACTED] il diritto di Abitazione (1/1). (Cfr. Allegato C1))



Compiuta la parte preliminare il sottoscritto C.T.U. prosegue con la redazione della perizia secondo lo schema già in uso presso questo rispettabile Tribunale con i precedenti G.E.

Risposte ai quesiti

Quesito nr. 1

Provveda il Perito 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.

La documentazione in Atti appare in buona misura completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

Dalla documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, (Cfr. Allegato C1) emerge che il bene interessato dalla procedura espropriativa in oggetto, è costituito da un unico immobile, ubicato nel Comune di Mendicino, alla Contrada Pasquali, Via Folco Ruffo di Calabria, 1 individuato in catasto fabbricati al foglio n° 7 particella 164 oggi costituita dalla soppressione CEU sez Foglio 7 part.IIIa 407 per allineamento mappe, - Classamento e rendita validati (Cfr. All. C1-C2 "annotazione") – Categ. A/2, piano Terra/1/2/3 della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 467, Classe 1° - Consistenza 14 vani.

Dai sopralluoghi effettuati e dal riscontro della documentazione catastale ed Urbanistica è emerso che tra il progetto autorizzato e lo stato attuale, vi sono sia delle difformità strutturali, nel progetto di variante non figura la scala al piano seminterrato, che parte poi dal piano primo a tre rampe oltre due pianerottoli



intermedi, sia a livello Urbanistico, rimozione del terreno circostante al piano seminterrato che fanno generare un aumento di volumetria, (*il piano seminterrato è diventato piano terra, mentre il piano terra è diventato piano primo e così via*), realizzazione di portici esterno (Cfr. Allegato A – documentazione fotografica foto n° 5-7-8-10-17) con struttura in metallo e aperture all'interno del fabbricato.

Per quanto riguarda i confini dell'immobile, si può dire che sono identificabili con:

- per il lato Ovest con part.lla n° 148;
- per il lato Est in catasto non figura, in quanto non è ancora stato fatto l'aggiornamento delle mappe, confinante con strada comunale;
- per il lato Nord con sub 235;
- per il lato Sud con particella 236 e 237;

A riguarda della seconda parte del quesito, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il bene non sia divisibile in lotti, meglio ancora può essere diviso per necessitano opere murarie e impiantistiche da effettuare che comporterebbero un elevato costo e che non giustificerebbero la divisione in lotti dell'immobile, per cui si ritiene di considerare lotto unico per una futura vendita.

Quesito nr. 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 C.T.U. 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.

1. Dall'esame della documentazione in Atti e dalle ispezioni eseguite dal C.T.U. presso gli Enti interessati, appare in buona misura completa ed



idonea per lo svolgimento dell'incarico risulta che l'immobile oggetto di procedura è da considerare un intero corpo in aderenza ad un'altra unità Immobiliare, che costituiscono un unico fabbricato, part.Illa n° 164 del foglio 7, *oggi costituita dalla soppressione CEU sez Foglio 7 part.Illa 164 per allineamento mappe, - classamento e rendita validati (Cfr. All. C1-C2 "annotazione") realizzato con Licenza Edilizia n° 19 del 08.06.1976 successiva Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n° 2/77 rilasciata dal sindaco in data 07.03.1977, si fa presente che sulla licenza per esecuzione dei lavori n° 19, così come nella Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di trasformazione Urbanistica n° 2 del 07.03.1977 per erronea battitura è stato riportato Foglio 6 anziché 7 e mappale 48 originario, successivamente con nuovi frazionamenti sono modificate le particelle (Cfr. All. E1-E2-E3-E4).*

A seguito dei sopralluoghi, confrontando la documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza Territorio (Cfr. All. C1-C2), la documentazione Urbanistica reperita presso comune di Mendicino previo accesso agli atti in data 14.11.2022 prot. 11727 (Cfr. All. E1-E2-E3), che tra il progetto autorizzato e lo stato attuale, vi siano delle difformità strutturali, nel progetto di variante non figurava la scala al piano seminterrato, che parte poi dal piano primo a tre rampe oltre due pianerottoli intermedi, di collegamento ai piani successivi, rimozione del terreno circostante al piano seminterrato che fanno generare un aumento di volumetria, (*il piano seminterrato è diventato piano terra, mentre il piano terra è diventato piano primo e così via*), realizzazione di portici esterno (Cfr. Allegato A – documentazione fotografica foto n° 5-7-8-10-17) con struttura in metallo e aperture all'interno del fabbricato.

La vendita immobiliare non risulta soggetta ad IVA.



Quesito nr. 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;

Il fabbricato oggetto di procedura è stato costruito dopo il 1967, giusto Licenza Edilizia n° 19 del 08.06.1976 e successiva Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n° 2/77 (variante) rilasciata dal sindaco in data 07.03.1977, si fa presente che sulla Licenza per esecuzione dei lavori n° 19 così come nella Variante Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di trasformazione Urbanistica n° 2 del 07.03.1977 per erronea battitura è stato riportato Foglio 6 anziché 7, mappale 48 originario, si riportano ancora, i dati “ foglio 6 part.IIa n. 48” (dati ERRATI) si tratta di un mero errore di ricopiatura dati SIC! (Cfr. All.E2-E3-E4).

Quesito nr. 4–

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

Il fabbricato oggetto di procedura è stato costruito dopo il 1967, con Licenza Edilizia n° 19 del 08.06.1976 successiva Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n° 2/77 rilasciata dal sindaco in data 07.03.1977 , si fa presente che sulla Licenza per Esecuzione dei lavori n° 19 per erronea battitura è stato scritto Foglio 6 anziché 7, mappale 48 originario, successivamente con la



redazione di nuovi frazionamenti si sono modificate le particelle, così come nella Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di trasformazione Urbanistica n° 2 del 07.03.1977 si riportano ancora i dati ERRATI (foglio 6 part.lla n. 48) (Cfr. All. E2-E3-E4) .

Per quanto risulta dall'accesso atti presso l'U.T.C. di Mendicino avvenuto in data 14.11.2022 n° prot. 11727 (Cfr. All. E1) – Licenza Edilizia per esecuzione lavori n°19, successiva variante n. 2/77 del 07.03.1977 - risulta quindi che l'immobile è stato costruito intorno agli anni “tra il 1970 e 1980”, può essere che nel corso degli anni abbiano apportato delle modifiche, questo è un dato certo dovuto alle differenze riscontrate tra il progetto di variante e lo stato di rilievo (sopralluogo del 24.10.2022), la diversa collocazione del corpo scale (variazione strutturale), in progetto composta da tre rampe e pianerottoli intermedi che partiva dal piano terra “oggi considerato primo”, mentre nello stato di fatto vi è una scala quasi ad L, con unica rampa, che porta dal piano seminterrato al piano sottotetto non riportato negli elaborati di progetto (piante locali), sono riportati sulle planimetrie catastali (Cfr. Allegato C2) al piano seminterrato è stata rimossa il terreno intorno al fabbricato facendo diventare il piano seminterrato il piano terra a tutti gli effetti con conseguente aumento di volumetria, sia al piano terra sia al sottotetto cioè l'accesso a livello del piano di campagna, realizzazione di due portici esterni sul lato frontale (Cfr. All. B – Documentazione fotografica).

Per gli interventi realizzati non vi è alcuna richiesta di autorizzazione comunale (Cfr All. E1-E2-E3-E4 - Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mendicino, tutte queste opere variate sono presenti nella planimetria catastale, (Cfr. All. C2).

Alla luce di quanto sopra, occorrerà ricorrere alla sanatoria per questi abusi, richiedere quindi necessaria autorizzazione comunale in sanatoria e mettere a norma le due tettoie esterne, la variazione strutturale consistente in scala inter-



na per questa opera deve essere effettuato il deposito delle opere strutturali, presso Regione Calabria, oltre il progetto per la modifica del piano seminterrato, e asseverazione del volume generato al piano seminterrato/ piano terra, aperture vani accesso all'interno del fabbricato.

Con richiesta di autorizzazione in Sanatoria andranno a regolarizzarsi le opere sopra descritte.

Possono essere autorizzati previa Scia Edilizia in Sanatoria le seguenti opere:

A) Modifiche strutturali scala interna:

- 1) Progetto Scia (Sanatoria Strutturale) è previsto un pagamento per oblazione pari ad € 516,00;
- 2) Prove strutturali necessarie per la redazione del progetto € 2.500,00
- 3) Relazione geologica necessaria per Deposito Regione Calabria "Portale Sismica" € 2.500,00
- 4) Oneri di attività professionali: Progettazione e DD.LL. – Calcolo struttura - Variazione catastale (Spesa da sostenere è complessivamente pari a circa € 7.000,00 compresa Cassa 4% e Iva come per Legge;
- 5) Pagamento per Istruttoria Sismica -intervento Locale - pratica alla Regione Calabria pari ad €. 80,00;
- 6) Marca da bollo € 16,00
- 7) Diritti di segreteria comunali pari ad €. 150,00;

Sommano € 12.762,00

B) N° 2 Scie Edilizia in Sanatoria riguardante le due tettoie

- 8) Progetto di n° 2 Scie per le due tettoie considerate singolarmente, in quanto non raggiungono la superficie 30 mq cadauna, (per cui ricadono nelle opere minori – Allegato 3 – Elenco C) infatti, la prima è pari a circa mq. 8.00, la seconda ha una superficie pari a circa mq. 25.00 per cui non necessitano di deposito, ma rientrano entrambi gestite singolarmente come interventi di Opere Minori - Allegato 3 – Elenco C (Cfr. All. G Burc n° 5 del 15.01.2021), ed è previsto il pagamento dell'oblazione di € 516,00, oltre il 5% del costo dell'opera calcolato per le tettoie:

Per la tettoia n° 2 si ha: € 207,00x m. 8,00= € 1.656 di cui il 5% = € 82,80

Per la tettoia n° 1 si ha € 207,00 x mq 25,00= € 5.175,00 di cui il 5%= € 258,75;

Sommando i valori numerici delle due si ha: € 516,00+ € 82,80+ € 258,75 =€ 857,55



- 9) Diritti di segreteria per le 2 pratiche = 2 x €. 150,00 = € 300,00;
- 10) Oneri di attività professionali: Progettazione e DD.LL. – Calcolo Struttura - Variazione Catastale sono complessivamente pari a circa € 5.000,00 compresa Cassa 4% e Iva come per Legge;
- 11) Autorizzazione Firmata da parte del sub limitrofo a poter redigere il manufatto su confine di proprietà;
Sommano B) €. 6.157,55
Si ha Complessivamente il valore di A) +B) = € 18.919,55.
La Sistemazione del Piano Terra, Scia Edilizia per la volumetria generata, non è possibile in quanto manca terreno per l'asseverazione della pratica per cui al momento non risulta sanabile.

Quesito nr. 5

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

Per l'immobile oggetto di procedura, trattandosi di fabbricato non viene rilasciato CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica).

Quesito nr. 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 .

L'immobile oggetto della presente perizia è stato identificato catastalmente nelle risposte ai precedenti quesiti. Tale identificazione risulta rispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 27.12.2021.

Quesito nr. 7

Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della noti-



fica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di 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 tal sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Evidente, da quanto sopra esposto risulta proprietario 1/1 il signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà
[REDACTED] re-
sidente alla [REDACTED] 1 per diritti pari a 1/1 del diritto di abi-
tazione. (Cfr. All. C1-C2 – Visura Catastale)

Quesito nr. 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.

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni eseguite dal CTU presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio, è stata effettuata la ricerca relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni afferenti l'immobile pignorato e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento compaiono le seguenti iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 19.03.2010- Reg. part. n° 5555 Reg. Generale n° 8175- PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE –Rep. 70467/1983 del 10.03.1989– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI SITI IN MENDICINO (CS). (Cfr. All. D1)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 26.06.2019- Reg. part. n° 1523 Reg. Generale n° 16582 - PUBBLICO UFFICIALE SCORNAJENGI ITALO –Rep. 13425



DEL 08.08.1979– IPOTECA DI RINNOVAZIONE – DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, IMMOBILI SITI IN MENDICINO (CS). (Cfr. All. D1).

3. ISCRIZIONE A FAVORE DEL 17.12.2019 REG. PART. N° 21626 REG. GENERALE N° 26100 – PUBBLICO UFFICIALE DOTT. C. VIGGIANI— REP. 88750–ATTO NOTARILE PUBBLICO -ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’ – IMMOBILI SITI IN MENDICINO (CS). (Cfr. All. D1)
4. ISCRIZIONE A FAVORE DEL 15.11.2019 REG. PART. N° 21625 REG. GENERALE N° 26099 – PUBBLICO UFFICIALE DOTT. C. VIGGIANI— REP. 88637–ATTO NOTARILE PUBBLICO -ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’ – IMMOBILI SITI IN MENDICINO (CS). (Cfr. All. D1)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 22.02.2022- REG. PART. N° 4099 REG. GENERALE N° 5020 - [REDACTED] - PUBBLICO UFFICIALE – UFFICIALE GIUDIZIALE TRIBUNALE DI COSENZA–Rep. 3838/2022 DEL 24.01.2022–ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI – siti in Mendicino (CS). (Cfr. All. D1).

Il sottoscritto ha accertato che quanto sopra elencato è risultante negli atti depositati e nella relazione notarile allegata alla procedura.

Quesito nr. 9

6. *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.

Alla stima del valore di mercato dell'immobile e a quello complessivo dell'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare, con riferimento al diritto di piena proprietà, si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni similari nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, di osservatori del mercato immobiliare, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2022 - 2° semestre, (Cfr. All. H – Tabella O.M.I.), il C.T.U. ha provveduto alla redazione della stima.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da un **LOTTO UNICO, costituito da:**

A) UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO DI MAPPA 7 PART.LLA N° 164

Per quanto riguarda l'immobile, riportato in planimetria, di proprietà dell'esecutato (Cfr. All. C1-C2 – Visura e Planimetria catastale u.i. foglio 7 part.lla 164), si ritiene opportuno che, nella valutazione, si tenga conto dello stato d'uso attuale, oltre che della reale condizione amministrativa.

A tale unità immobiliare, si può attribuire un valore medio unitario per abitazione in stato di conservazione che necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare della zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e anche da tabelle O.M.I. - 2° Sem. 2022, è ragionevolmente fissato per la categoria di "di Ville e Villini" in stato di conservazione normale da un minimo di € 820,00/mq ad un massimo di € 1.200,00/mq – Codice di zona "D5" (Cfr. All. I –



Tabella O.M.I.).

Nella valutazione il sottoscritto ritiene di considerare il valore medio, tra il minimo € 820,00 ed il massimo pari a € 1200,00 , in considerazione del fatto che l'immobile ha bisogno di opere di manutenzione anche se all'interno l'immobile si presenta in buone condizioni, considerato che le rifiniture (Buone) risalgono all'epoca di costruzione (Cfr – Allegato B– Documentazione fotografica foto n° 3-4-7-13-15-16-18-19-20-22-23-24-27-28-36).

L'accesso può avvenire in modi diversi, attraverso cancello carrabile che porta al cortile interno e che conduce al piano seminterrato/terra che tramite porta interna conduce alla scala e di conseguenza ai piani superiori, o attraverso la scala esterna del fabbricato che consente di accedere tramite portone all'interno del locale in passato piano terra oggi piano primo.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA U.I. OGGETTO DI PROCEDURA

Relativamente all'immobile, ho preso come riferimento il valore pari ad € 1.010.00/mq, (valore medio tra min e max ritenuto congruo per le varie rifiniture (valore medio della zona in esame), riferita alla zona di interesse, (Ville e villini- stato d'uso Normale):

A) U.i. foglio di mappa 7, particella 164 (piano 1-2-3)

Viene considerata la superficie del piano terra e primo interamente, mentre la superficie del piano mansardato 2 piano viene considerata al 50% dato che ha una latezza media di m. 1.75

Piano Terra + 1° Sottotetto al 50% = mq 363,00 €/mq 1.010, 00 = € 303.000,00*

Piano terra terrazzi piano I-II° = mq. 80 €/mq 300 = € 24.000,00*

B) U.i. foglio di mappa 7, particella 164 (piano S/Terra)

mq 126,00 €/mq 600,00 = € 75.600,00*

Portico piano T. mq.33€/mq 200 = € 6.600,00*

Sommano complessivi € 409.200,00

ai fini della valutazione in definitiva il valore complessivo dell'immobile oggetto di procedura, somma di A) +B) = può considerarsi pari a: € 409.200,00 =

IN TOTALE SI HA COMPLESSIVAMENTE IL VALORE PARI A € 409.200,00

In definitiva quindi il valore complessivo attribuito al compendio immobiliare oggetto di procedura è pari a € **409.200,00** ; da tale valore, andrà detratto il costo necessario, riguardante le Spese Tecniche Urbanistiche diritti segreteria e oneri oltre le spese per variazioni catastali necessarie per predisporre Scia Edilizia in Sanatoria il disbrigo della pratica professionale valutabile in €. 18.919,55

(Iva e Cassa Professionale compresa)

Per cui resta il valore pari a €. 409.200,00 - €.18.919,55 = €. 390.280,45

In definitiva il valore che si può attribuire alla unità immobiliare possa essere di €. 390.280,45 in C.T. € 390.000,00 (in lettere diconsi euro trecentonovantamila/zero centesimi).

L'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio, per cui non risultano spese da pagare.

Quesito nr. 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.

Il sottoscritto ritiene che non sia possibile che l'immobile oggetto di procedura possa essere suddiviso in lotti.

Quesito nr. 11

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

L'immobile oggetto di perizia, è di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] (Proprietario 1/1), mentre il sig.



ha il diritto di Abitazione 1/1. (Cfr. All. C2 – Visura).

Quesito nr. 12

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non risultano procedure espropriative in atto.

Quesito nr. 13

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Gli Allegati B (Documentazione fotografica Allegato B- Allegato G1-G2 (Planimetria immobile - stato di progetto) e (Allegato G3) planimetria -stato di fatto Catastale - illustrano meglio quanto richiesto dal quesito.

Quesito nr. 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia, in lotto unico non divisibile, risulta composto da:

Unità immobiliare individuata in catasto fabbricati al foglio n° 7 particella 164 oggi costituita dalla soppressione CEU sez Foglio 7 part.IIIa 407 per allineamento mappe, - classamento e rendita validati (Cfr. All. C1-C2 “annotazione”) – Categ. A/2, piano Terra -1-2-3 della superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 467, Classe 1° - Consistenza 14 vani.

Presenta due accessi, al cortile interno completamente recintato con recinzione in muratura e mattoni in laterizi, ampio parcheggio, completamente recintato è provvisto di 2 cancelli uno carrabile ed uno pedonale. (Cfr – Allegato B – Docu-



mentazione fotografica foto n° 2-3-4-9-17)

- L'accesso alla u.i. può avvenire in due modi, successivamente poi, vengono illustrate le varie rifiniture
- 1) accesso direttamente dal piano seminterrato/terra che attraverso scala interna a L, si accede al piano terra/primo;
- 2) da scala esterna si accede all'ampio disimpegno posto al piano terra/primo per poi attraverso scala a L si accede ai piani secondo e terzo da ingresso esterno.
- Presenta impianto elettrico e impianto idrico sotto traccia secondo Normativa di Legge in materia dell'epoca di costruzione, riscaldamento/raffreddamento mediante alcuni Split in camere, e termosifoni in ghisa, pavimentazione in ceramica cm 33* cm 33 in tutti gli ambienti, ad esclusione dei numerosi wc (uno per piano) completi di tutti i pezzi igienici, con rivestimento in piastrelle di ceramica h= 2.70 (Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica Foto n° 13-20-27-30-33), infissi esterni in legno e vetri con tapparelle alla romana ad ante, infissi interni in legno tamburato, rivestimento scala esistente in marmo di travertino di buona qualità.

Dopo aver analizzato lo stato d'uso delle varie rifiniture, ho ritenuto congruo considerare il valore/mq medio dell'O.M.I., riportato per la zona in esame.

Il valore complessivo attribuito all'intero comparto immobiliare sopra descritto, dedotte spese necessarie per richiesta Scia in Sanatoria, spese catastali, oneri /oblazione, diritti segreteria, spese di progettazione e DD.LL., variazioni catastali, etc. è risultato pari a netti **€. 390.280,45 in C.T. € 390.000,00 (in lettere di consi euro trecentonovantamila/zero centesimi).**

Quesito nr. 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i proprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”.

Il C.T.U. ha creato la versione della perizia, secondo quanto richiesto dal Sig. Giudice, allegandola alla perizia principale.



LOTTO UNICO**Determinazione del prezzo base del lotto:**

Valore base di stima		€ 390.000,00
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 8)	€ 6.373,55	
Diritti segreteria e bolli	€ 546,00	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanatorie- variazioni catastali – progettazione e DD.LL – Coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva compresa)	€12.000,00	
Detrazione per debito	€ xxxx	
Detrazione del 15% sul valore base di stima (quesito nr. 14)	€58.500,00	
Totale detrazioni		€ 77.419,55
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 312.588,45
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	1
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 312.588,45

Tab. 1

Esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (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 insolute) si ha il:

Prezzo Base € 312.588,45 in c.t. 312.500,00 (*euro trecentododicimilacinquecento/centesimi zero*).



FOGLIO RIASSUNTIVO

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la *S.V. Ill.ma* per la fiducia accordata, si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto. Le problematiche riscontrate nel corso dell'acquisizione della documentazione, sono dovute ai molteplici Uffici interessati, dislocati in Cosenza e Provincia, per cui sono stati necessari numerosi viaggi sia per richieste sia per il ritiro della documentazione richiesta ai vari Enti interessati.

LOTTO UNICO

Piena proprietà 1000/1000 di una villa monofamiliare Categ. A/2, Classe 1 – Consistenza 14 vani - Rendita € 1.084,56 - in catasto al foglio di mappa n° 7 del Comune di Mendicino (Cosenza), particella n°164 – *oggi costituita dalla soppressione CEU sez Foglio 7 part.IIa 407 per allineamento mappe, - classamento e rendita validati (Cfr. All. C1-C2 “annotazione”)* indirizzo Contrada Pasquali Via Folco Ruffo di Calabria n° 1 – Piano T-1-2-3).

Il compendio oggetto della procedura risulta costituito da:

COMUNE DI MENDICINO (CS) FG DI MAPPA N° 7 PARTICELLA N° 164.

Immobile ubicato nel comune di Mendicino (CS)- località Pasquali, via Folco Ruffo di Calabria n° 1 - Foglio di mappa n° 7 particella 164 Categ. A/2, Classe 1 – Consistenza 14 vani - Rendita € 1.084,56; Costruito *con Licenza Edilizia n° 19 del 08.06.1976 successiva Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n° 2/77 rilasciata dal sindaco in data 07.03.1977 , si fa presente che sulla licenza per esecuzione dei lavori n° 19 per erronea battitura è stato scritto Foglio 6 anziché 7, mappale 48 originario, poi successivamente con avvenuti frazionamenti si è modificata la particella, così come nella Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di trasformazione Urbanistica n° 2 del 07.03.1977 si riporta ancora, dei numeri errati.*

L'immobile risulta inserito nella banca dati del Catasto Fabbricati, in ditta

[REDACTED] h°
[REDACTED] (DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1) E [REDACTED]

[REDACTED] (DIRIT-



TO DI ABITAZIONE 1/1).

Occorre precisare che l'unità immobiliare oggetto di procedura, dal sopralluogo effettuato in loco, presenta una sostanziale variazione progettuale, già ampiamente descritta nel punto 4 della perizia

Di seguito vengono riportati i valori di stima tenendo conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore iniziale e non (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 insolute) e le spese necessarie da sostenere per le varie irregolarità.

Prezzo Base con abbattimento forfettario del 15%, in cifra tonda 312.500,00 (euro trecentododicimilacinquecento/centesimi zero).

CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto, fedele all'impegno assunto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordatale.

Copia della presente relazione di consulenza tecnica completa di allegati è stata inviata telematicamente al Creditore Procedente, al Custode Giudiziario, alla società debitrice tramite il suo difensore, all'intervenuto nella procedura come previsto dal G.E.

Il C.T.U. deposita telematicamente presso la cancelleria del tribunale di Cosenza la "RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA" e gli allegati di seguito elencati.

Rende li, 05.08.2023

IL C.T.U.



Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti Allegati:

- Allegato A- Nomina C.T.U. –Verbale di Udienza-Convocazioni Visite-Verbale delle Operazioni Peritali – Richiesta di Proroga-Concessione Proroga;
- Allegato B Documentazione fotografica;
- Allegato C Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. le Cosenza – Territorio
 - C1 Planimetria catastale foglio 7 part.lla164 - Comune di Mendicino
 - C2 Visura catastale – Planimetrie fabbricato Comune Di Mendicino Foglio n° 7 part. lla 164;
- Allegato D Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
 - D1 Ispezione Ipotecaria in data 27.01.2023;
 - D2 Relazione Notarile del 14.04.2022- 01.09.2022 dott. Luigi De Santis;
- Allegato E Documentazione Uff. Tecnico Urbanistico Comune di Mendicino (CS);
 - E1 Richiesta Accesso Atti comune di Mendicino (CS) – prot.11727 del 14.11.2022;
 - Risultanze della richiesta Accesso Atti del 14.11.2022
 - E2 Licenza Edilizia per esecuzione dei lavori n° 19 08.06.1976;
 - E3 Conces. di eseguire attività Edilizia o trasf. Urbanistica – Variante Licenza Edilizia n° 2/77 del 07.03.1977;
 - E4 Autorizzazione Abitabilità del 23.03.1984;
- Allegato F Allegato 3 Opere Minori – Elenco C (opere privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità– Regione Calabria – Burc n° 5 del 15.01.2021;
- Allegato G Planimetrie di progetto – Catastale; - Planimetria stato attuale - Catastale;
 - G1 Piante progetto concessione edilizia n° 19/76;
 - G2 Piante e prospetto Variante Licenza edilizia n° 2/77;
 - G3 Planimetria catastale – Stato Attuale
- Allegato H Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) anno 2022-2° semestre;
- Allegato I Spese Documentate;
- Allegato L Istanza di Liquidazione.



ALLEGATO A

- Nomina C.T.U.;
- Verbale di udienza;
- Quesiti formulati dal Giudice;
- Convocazioni visite di sopralluogo;
- Verbali di sopralluogo;
- Richiesta proroga;
- Concessione proroga;

VERBALE DI SOPRALUOGO**PREMESSA**

Il sottoscritto **Arch. Salvatore CALOIERO** nato a Luzzi (CS) il 02.01.1964 iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Cosenza al n° 723 ed all'albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Cosenza al n° 2863, residente in Rende, via Gioacchino Rossini n° 163, con studio tecnico in Via Don Minzoni n° 48, tel. 0984/18.15.565 & fax. 0984/54.30.07; è stato incaricato dal **GIUDICE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI COSENZA DOTT. SSA FRANCESCA FAMILIARI** della Consulenza tecnica di Ufficio in merito alla vertenza promossa da: **CASTELLO FINANCE S.R.L. / [REDACTED] - PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 18/2022.**

Con ordinanza del Sig. Giudice, del 14.09.2022, il sottoscritto arch. Salvatore CALOIERO, veniva nominato C.T.U. nella causa in questione ed invitato all'accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto C.T.U., comunicava l'accettazione dell'incarico, accettando i quesiti di cui al verbale di udienza formulati dal sig. Giudice.

Nella stessa seduta il Sig. Giudice disponeva che il C.T.U. espletasse l'incarico, depositando prima dell'udienza, fissata per 14.02.2023.

SOPRALUOGO 2022

Il giorno 24 Ottobre 2020 alle ore 10,00, sul luogo oggetto di causa, regolarmente convocati, sono presenti, oltre al C.T.U., i Sigg. :

Sig. [REDACTED] in qualità di esecutata; (~~assente~~/presente)

Sig. _____ ;

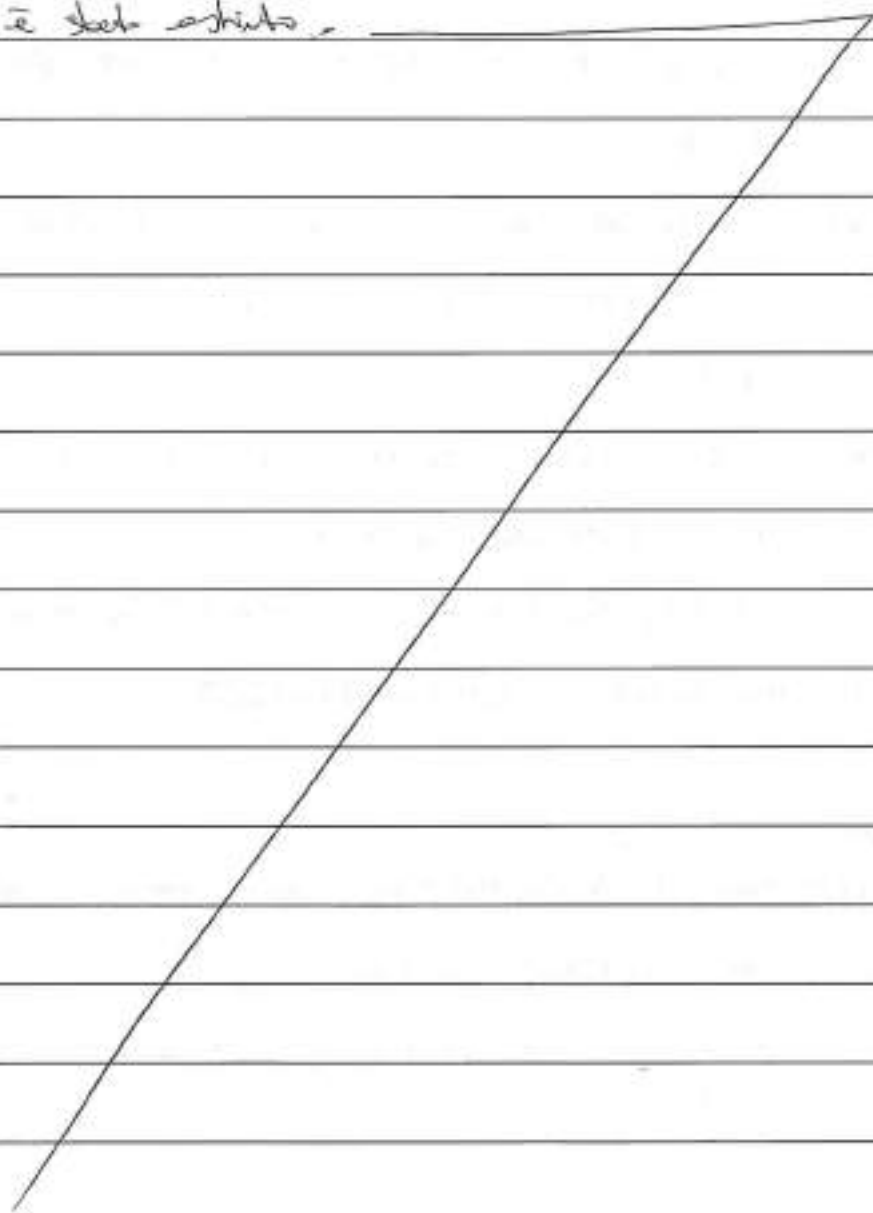
Sig. _____ // _____ :

Sig. _____ . // _____ . :

Sig. _____ // _____ :

Il sottoscritto, ha chiesto informazioni e autorizzazione fotografica
per immagini custodite, conservate nel [redacted] e
questo si dichiara di farsi fornire a nome copia dell'atto
di acquisto dell'immobile.

Il Sig. [redacted] dichiara che per conto suo
il numero è stato scritto.



[Redacted area]

A questo punto il C.T.U. alle ore

11.30, dopo aver effettuato manovre e somministrazioni fotografiche, constatato i danni e i rischi, in base ai costi e ai tempi

chiude il sopralluogo.

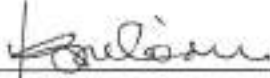
Quindi alle ore 11.30 chiude il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto

Cosenza li, 24.10.2022

IL C.T.U.

Arch. Salvatore CALOIERO



LE PARTI PRESENTI

[Redacted]

[Redacted]

TRIBUNALE DI COSENZA

G. E. DOTT. FAMILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 18/2022

RELAZIONE PRIMO ACCESSO

Il sottoscritto Avv. Giulio BRUNO, nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 18/2022_ R.G.E. promossa da CASTELLO FINANCE S.r.l., nei confronti di [REDACTED] in proprio e nella qualità di genitori esercenti la potestà genitoriale del minore [REDACTED]

RELAZIONE

A seguito della nomina a custode giudiziario e successiva accettazione, acquisita copia del fascicolo, si provvedeva a fissare per il giorno 25.10.2022, il primo accesso presso l'immobile sito in MENDICINO, Via Folco Ruffo di Calabria n°1,, oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

[La data di accesso veniva comunicata a mezzo lettera raccomandata a/r al sig. [REDACTED] [REDACTED] all'indirizzo di cui all'immobile pignorato, il quale prendeva contatti telefonici

1. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato agli odierni esecutati e dal figlio [REDACTED]

2. Stato di conservazione dell'immobile

PESSIME NECESSITA DI VARI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE-

3. Informazioni rese ai presenti

- che in forza della procedura pendente gli stessi devono ritenersi, meri detentori dell'immobile pignorato; di non frapporre ostacoli ai sopralluoghi del nominato consulente estimatore e / o agli interessati all'acquisto inerente la vendita coattiva, pena la revoca all'autorizzazione all'occupazione dell'immobile con disposizione di rilascio forzoso;

Tanto si relaziona per l'adozione dei provvedimenti del caso.

Distinta degli Allegati:

Allegato 1: Verbale di primo accesso -

Con massima osservanza.

COSENZA il 25.10.2022



L'Anno 2022 il mese di ottobre
il giorno 25 in Mendicino, VA
TOLCO RUFFO di Calabria n: 1
il sottoscritto Avv. Silvio Bruno
nelle qualità di Consigliere Giudiziatario
momentaneo nella procedura esecutiva
immobiliaria tenuta il n: 18/2022
RGEI, per la comunicazione del
5/10/2022 in suo merito
per l'immobile oggetto della
procedura -

E' presente il sig. [REDACTED]
[REDACTED], le quali nel debite di
abitare l'immobile unitamente alla
sua famiglia composta da moglie e
figlio per cui non li sono conditi e profitti.
L'Immobile e' una costruzione a
villetta bifamiliare e non e'
condonata -

L'Immobile e' stato costruito nell'anno
1977 e si trova in pessime condizioni
di manutenzione -

Dal che e' verosimile

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 salvatore.caloiero@archiworldpec.it <salvatore.caloiero@archiworldpec.it>**Data** mercoledì 14 settembre 2022 - 15:11

Tribunale di Cosenza.

--

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

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 18/2022

Giudice: FAMILIARI FRANCESCA

Parti: CASTELLO FINANCE S.R.L.

Debitore: [REDACTED]

Si da' atto che in data 14/09/2022 alle ore 15:10 il cancelliere [REDACTED] 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 salvatore.caloiero@archiworldpec.it della parte SALVATORE CALOIERO il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 14/09/2022

Tipo Evento: EVENTI DI FISSAZIONE O RINVIO UDIENZA

Oggetto: FISSAZIONE UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI

Descrizione: FISSATA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 14/02/2023 ALLE ORE 11-30 IN DATA 14/09/2022

Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 14/09/2022 15:10

Registrato da [REDACTED]

--

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

768140s.pdf.zip

SALVATORE CALOIERO

P.I. / 01981560780

ARCHITETTO

C.F. / CLR SVT 64A02 E773B

CUSTODE

Avv. Bruno Glufio

Via Neghelli n° 11/b

87100 – COSENZA (CS)

pec:

PEC: avv.gb@pec.teamcare.it

STUDIO LEGALE

VILLECCO E ASSOCIATI

via Beato Umile 14 – 87100 COSENZA

tel: 0984391002 – fax: 098433081

pec:

PEC: slcv@cert.legalmail.it

Sig.

racc A/R

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE CASTELLO FINANCE S.R.L. / [REDACTED] PROCEDURA n° 18/2022

In relazione all'oggetto ed in qualità di nominato C.T.U., significo che giorno **LUNEDI 24/10/2022 ALLE ORE 10,00**, mi reherò sul luogo per cui è causa, sito nel comune di Mendicino (Cosenza) – Loc.tà Pasquali n° 1 per dare inizio alle operazioni peritali.


A tal fine la S/V, è pregata di essere presente, per consentire alla scrivente l'accesso ai locali di cui è causa.

Confidando in una fattiva collaborazione, porgo distinti saluti.

Rende, lì 03.10.2022

IL C.T.U.

(Arch. Salvatore CALOIERO)



Via Don Milani, 46 - 87036 - RENDE (CS)

tel. +39 0984/1815555 - fax. +39 0984/543007 e.mail archcaloiro@tiscali.it; pec: salvatore.caloiro@archiworldpec.it

124-20

2011. SALVATORE CALOIERO
VIA G. ROSSINI, 163
57036 - RENZE (CS)

Postaraccomandata
AR

Posteitaliane

04.10.2022 13.42
Euro 006,55



AL MITTONE
COMPIUTA
ARRIVATA
08/10/2022

20A



Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____

Numero _____

Data di spedizione 04/10/2022 13:42 Dall'ufficio postale di Fràz. 21285 Sez. 02 ROGES

Destinatario _____
Via _____
C.A. _____



10/11/2022 Salvatore



Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome) _____
Data _____
Consagra effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:
 levi multipli a un unico destinatario
 Scrittura rifiutata

Firma dell'incaricato alla distribuzione _____
Bollo dell'ufficio di distribuzione

SALVATORE CALOIERO

P.I. / 01981560780

ARCHITETTO

C.F. / CLR SVT 64A02 E773B

CUSTODE

Avv. Bruno Giulio

Via Neghelli n° 11/b

87100 – COSENZA (CS)

pec:

PEC: avv.gb@pec.teamcare.it

STUDIO LEGALE

VILLECCO E ASSOCIATI

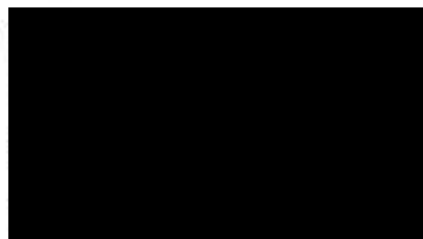
via Beato Umile 14 – 87100 COSENZA

tel: 0984391002 – fax. 098433081

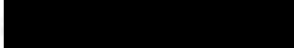
pec:

PEC: slcv@cert.legalmail.it

Sig.



racc A/R

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE CASTELLO FINANCE S.R.L. /  - PROCEDURA n° 18/2022

In relazione all'oggetto ed in qualità di nominato C.T.U., significo che giorno **LUNEDI 24/10/2022 ALLE ORE 10,00**, mi recherò sul luogo per cui è causa, sito nel comune di Mendicino (Cosenza) – Loc.tà Pasquali n° 1 per dare inizio alle operazioni peritali.

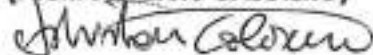
A tal fine la S/V, è pregata di essere presente, per consentire allo scrivente l'accesso ai locali di cui è causa.

Confidando in una fattiva collaborazione, porgo distinti saluti.

Rende, lì 03.10.2022

IL C.T.U.

(Arch. Salvatore CALOIERO)



Via Don Minzoni, 48 - 87036 - RENDE (CS)

tel. +39 0984/1815665 - fax. +39 0984/543007 e.mail archcaloiero@tiscali.it; pec: salvatore.caloiero@archiworldpec.it;

SALVATORE CALOIERO

P.I. / 01981560780

ARCHITETTO

C.F. / CLR SVT 64A02 E773B

CUSTODE

Avv. Bruno Giulo

Via Neghelli n° 11/b

87100 - COSENZA (CS)

PEC: avv.gb@pec.teamcare.it

pec:

STUDIO LEGALE

VILLECCO E ASSOCIATI

via Beato Umile 14 - 87100 COSENZA

tel: 0984391002 - fax: 098433081

pec:

PEC: slcv@cert.legalmail.it

Sig.

racc A/R

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE CASTELLO FINANCE S.R.L. / P. [REDACTED] - PROCEDURA n° 18/2022

In relazione all'oggetto ed in qualità di nominato C.T.U., significo che giorno **LUNEDÌ 24/10/2022 ALLE ORE 10,00**, mi recherò sul luogo per cui è causa, sito nel comune di Mendicino (Cosenza) - Loc. Ià Pasquali n° 1 per dare inizio alle operazioni peritali.

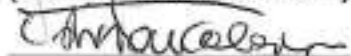
A tal fine la S/V, è pregata di essere presente, per consentire allo scrivente l'accesso ai locali di cui è causa.

Confidando in una fattiva collaborazione, porgo distinti saluti.

Rende, lì 03.10.2022

IL C.T.U.

(Arch. Salvatore CALOIERO)



Via Don Minzoni, 46 - 87036 - RENDE (CS)

tel. +39 0984/1815565 - fax. +39 0984/543007 e.mail archcaloiere@fiscali.it ; pec: salvatore.caloiere@archiworldpec.it;

procedura n° 18/2022 - Castello Finance sr [REDACTED]

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

A salvatore.caloiere@archiworldpec.it <salvatore.caloiere@archiworldpec.it>

Data lunedì 3 ottobre 2022 - 16:40

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/10/2022 alle ore 16:40:29 (+0200) il messaggio
"procedura n° 18/2022 - Castello Finance s [REDACTED] proveniente da
"salvatore.caloiere@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "avv.gb@pec.teamcare.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec299811.20221003164029.277574.07.1.52@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

**DEPOSITO Istanza di proroga del CTU - Richiesta proroga
CTU[id=477669&inv=1&type=fpw] (ESECUZIONE IMMOBILIARE - 18/2022)**

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

A salvatore.caloiero@archiworldpec.it <salvatore.caloiero@archiworldpec.it>

Data sabato 11 febbraio 2023 - 09:21

Ricevuta breve di avvenuta consegna

Il giorno 11/02/2023 alle ore 09:21:15 (+0100) il messaggio "DEPOSITO Istanza di proroga del CTU - Richiesta proroga CTU[id=477669&inv=1&type=fpw] (ESECUZIONE IMMOBILIARE - 18/2022)" proveniente da "salvatore.caloiero@archiworldpec.it" ed indirizzato a "tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21004.20230211092113.191261.200.1.53@pec.aruba.it

Brief delivery receipt

The message "DEPOSITO Istanza di proroga del CTU - Richiesta proroga CTU[id=477669&inv=1&type=fpw] (ESECUZIONE IMMOBILIARE - 18/2022)" sent by "salvatore.caloiero@archiworldpec.it", on 11/02/2023 at 09:21:15 (+0100) and addressed to "tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it", was delivered by the certified email system.

Message ID: opec21004.20230211092113.191261.200.1.53@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s

COPIA DI CORTESIA DEL DEPOSITO

Professionista: Caloiero Salvatore

Giudice: FRANCESCA FAMILIARI

Ufficio: Tribunale ordinario di Cosenza

Registro: Esecuzioni Immobiliari

Procedimento: ESECUZIONE IMMOBILIARE (18/2022)

Tipo di atto: Atto Generico

Descrizione: ACCETTAZIONE INCARICO DI CTU

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

ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO

Il/la sottoscritto/a, arch. SALVATORE CALOIERO
rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del
giudice dell'esecuzione

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

preso atto:

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

DICHIARA

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

- di accettare l'incarico affidato;

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

GIURA

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

e segnatamente:

DICHIARA

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

DICHIARA

di essere consapevole che:

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

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

I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del

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

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

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

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città: Rende- Via Don Minzoni,

Numero Civico 48- CAP 87036 – Telefono 0984-1815565

Cellulare : 3924624160

FAX : 0984543007

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC): salvatore.caloiero@archiworldpec.it

PROCEDE

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

*L'esperto stimatore Arch. Salvatore Caloiero
Nato a Luzzi (CS) 02.01.1964*

PRECISA

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

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

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

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al

trattamento dei dati personali”;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

(parte relativa al Custode)

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

- Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nel compimento dei controlli;
- notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (oltre ai familiari conviventi con il debitore), redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- avvalersi -nelle ipotesi in cui l'esecutato non consenta l'ingresso, nonostante ritualmente notiziato della data prevista per il sopralluogo- di un fabbro di propria fiducia per sostituire la serratura della porta d'ingresso al fine di consentire il sopralluogo al ctu e, se necessario dell'ausilio della forza pubblica, alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, riferendo successivamente dell'attività svolta anche ai fini dell'eventuale emissione di un ordine di liberazione;
- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed

- economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti) provvedendo a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c acceso ad hoc e intestato alla procedura. A riguardo il custode si adopererà più precisamente a (I) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; (II) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; (III) versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul C/C acceso ; (IV) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; (V) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni; (VI) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3o comma c.c.;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- 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;
- 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;
- 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;
 - 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 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;
 - 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;
 - il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
 - 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;
 - richiedere al creditore procedente un fondo spese di € 200,00 in presenza di spese da sostenere (e che dovranno essere congruamente documentate) come in ipotesi di pagamento fabbro per accesso forzoso o apertura conto corrente per apprensione canoni di locazione; tale importo da versare su C/C che verrà acceso e intestato alla procedura sarà utilizzabile esclusivamente a copertura spese e non a titolo di acconto per compenso.

ORDINA

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

ASSEGNA

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

DISPONE

- che il custode provveda ad accendere un C/C con le medesime modalità previste già da questo G.E. (nella propria ordinanza di delega delle operazioni di vendita per la fase successiva) conto che il professionista, ove successivamente nominato delegato, utilizzerà per le attività proprie della funzione di delegato e indicate nella suindicata ordinanza.
- che il custode verifichi che il creditore procedente versi entro 45 giorni dalla comunicazione del presente decreto l'importo di € 200,00 quale fondo spese per la procedura per attività legate alla custodia e all'eventuale accesso forzoso, dispone che il custode avvisi il G.E. qualora il creditore non abbia provveduto al versamento del fondo entro 60 giorni;

(parte relativa al debitore esecutato e ai creditori,

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

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 14.2.2023, ore 11:30.

AVVISA

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

AVVISA

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

AVVISA IL DEBITORE

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

L'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., consente di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

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

AVVISA IL DEBITORE

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

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne 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 precedente depositerà su un conto corrente, intestato alla procedura (proc. Esec. Imm. R.g.c. N. .../201..), e vincolato all'ordine del giudice la somma di € 3.500,00 o la diversa che il professionista delegato chiederà loro per fare fronte alle spese della procedura entro un termine successivo all'udienza con la quale verrà disposta la delega a norma dell'art. 569 c.p.c., come verrà precisato da comunicazione del delegato una volta ottenuta la delega alla vendita a seguito dell'udienza 569 cpc; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Successivamente all'accettazione dell'incarico infatti il delegato provvederà ad aprire

immediatamente il conto corrente nonché a notificare via PEC il creditore procedente e i creditori titolati indicando di versare sulla procedura i fondi richiesti a mezzo bonifico bancario o assegno ;

RICORDA

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

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

DISPONE

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

INCARICA

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

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

DISPONE

che il perito stimatore e il custode compaiano all'udienza ex art. 569 c.p.c.
La loro mancata comparizione potrà essere valutata dal G.E. ai fini della determinazione del compenso

Cosenza, 13.09.2022

Il Giudice dell'Esecuzione

Francesca Familiari

Stampa ricevute deposito atti PCT
Ultimo invio del:

Procedura: 18/2022 - ESECUZIONE IMMOBILIARE - Tipo di atto: Atto Generico

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
Accettazione	Non ricevuta	
Consegna	Non ricevuta	
Esito controlli	Non ricevuta	
Esito intervento ufficio	Non ricevuta	

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 salvatore.caloiere@archiworldpec.it <salvatore.caloiere@archiworldpec.it>**Data** lunedì 13 febbraio 2023 - 11:50

Tribunale di Cosenza.

--

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

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 18/2022

Giudice: FAMILIARI FRANCESCA

Parti: CASTELLO FINANCE S.R.L.

Debitore: [REDACTED]

Si da' atto che in data 13/02/2023 alle ore 11:50 il cancelliere [REDACTED] ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltra all'indirizzo di posta elettronica salvatore.caloiere@archiworldpec.it della parte SALVATORE CALOIERO il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano allegati i documenti che nel registro di cancelleria sono associati a:

Data Evento: 13/02/2023

Tipo Evento: EVENTI DI FISSAZIONE O RINVIO UDIENZA

Oggetto: RINVIO DI UDIENZA

Descrizione: RINVIATA UDIENZA AL 26/09/2023, ORE 11-00 IN DATA 13/02/2023

Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 13/02/2023 11:50

Registrato da [REDACTED]

--

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

28524890s.pdf.zip

COPIA DI CORTESIA DEL DEPOSITO

Professionista: Caloiero Salvatore

Giudice: FRANCESCA FAMILIARI

Ufficio: Tribunale ordinario di Cosenza

Registro: Esecuzioni Immobiliari

Procedimento: ESECUZIONE IMMOBILIARE (18/2022)

Tipo di atto: Istanza di proroga del CTU

Descrizione: Richiesta proroga CTU

SALVATORE CALOIERO
ARCHITETTO

P.I. / 01981560780
C.F. / CLR SVT 64A02 E773B

Rende, lì 11.02.2023

AL SIG. GIUDICE ESECUTORE

DOTT.SSA FRANCESCA FAMILIARI

UFF. DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

87100 - COSENZA

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE CASTELLO FINANCE S.R.L. / XXXXXXXXXX
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 18/2022

In relazione all'oggetto, il sottoscritto arch. Salvatore CALOIERO, in qualità di nominato C.T.U., per ritardi dovuti alla reperibilità della documentazione presso il comune di Mendicino e per elaborazione dei dati di perizia, redazione della relazione tecnica

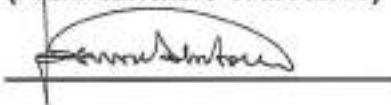
CHIEDE

Alla S/V ill.ma una proroga di giorni 60 per redazione perizia di stima e relativa presentazione.

L'occasione mi è gradita per porgere i saluti.

IL C.T.U.

(Arch. Salvatore CALOIERO)



Via Don Minzoni,48 - 87036 - RENDE (CS)
tel. +39 0984/1815665 - fax. +39 0984/543007
e.mail: archcaloiere@fiscali.it; pec: Salvatore.caloiere@archiworldpec.it

Stampa ricevute deposito atti PCT
Ultimo invio del:

Procedura: 18/2022 - ESECUZIONE IMMOBILIARE - Tipo di atto: Istanza di proroga del CTU

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
Accettazione	Non ricevuta	
Consegna	Non ricevuta	
Esito controlli	Non ricevuta	
Esito intervento ufficio	Non ricevuta	



Tribunale di Cosenza
Sezione I civile- Esecuzioni Immobiliari

N. 18/2022 R.G.E.I.

Il Giudice, dott.ssa Francesca Familiari;
vista l'istanza di proroga del termine per il deposito della perizia di stima, depositata in data 11.2.2023 dall'arch. Salvatore Caloiero;
ritenuto dover concedere la proroga de qua, motivata da ritardi nel reperimento della documentazione presso il Comune di Mendicino;
ritenuto, conseguentemente, dover rinviare l'udienza fissata per la data del 14.2.2023;

CONCEDE

All'arch. Salvatore Caloiero la proroga richiesta ai fini del deposito della perizia di stima del compendio pignorato;
conseguentemente,

RINVIA

L'udienza del 14.2.2023 alla data del 26.09.2023, ore 11:00.
Manda alla cancelleria per le comunicazioni all'arch. Caloiero, alle parti ed al custode giudiziario.
Cosenza, 13.2.2023

Il giudice dell'esecuzione
Francesca Familiari

