

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
PROCEDIMENTO N° 34/2013

CNH CAPITAL EUROPE s.a. SUCCURSALE DI MILANO
VIALE DELLA LIBERAZIONE N.16/18 MILANO

Contro

██████████

INTEGRAZIONE

RELAZIONE DI COSULENZA D'UFFICIO

Il Giudice:

DOTT. SSA GIULIANA GAUDIANO

Il C.T.U

.....
(Arch. Giuseppina Straface)

- **PREMESSA**

La sottoscritta architetto Giuseppina Straface, a seguito dell'incarico conferitomi della CHN Capital con sede in Milano in data 16/06/2020 dopo aver preventivamente proceduto all'invio a mezzo di mail fattura pro forma di spesa all'avv. Arianna Boschi in data 25/05/2020.

Per quanto summenzionato è avvenuto a seguito dell'udienza del 05/03/2020 in cui G.E. Giuliana Gaudiano confermava ciò che la sottoscritta CTU chiedeva: ovvero che la vendita dei fondi oggetto di causa sono fisicamente privi dei punti di confine relative alle particelle n.ri 125,130,131,129, Censiti al Catasto Terreni di Cosenza , Foglio n. 17, siti in località "Monte" nel Comune di Frascineto di verificare i confini di proprietà con le particelle n.ri:134,52, 53,54 di proprietà del [REDACTED] e le particelle a monte n.ri,98,97,95,93,91,90,88 proprietà altri.

L'oggetto della presente relazione è rappresentato da un appezzamento di terreno agricolo, ubicato in località "Monte" del Comune di Frascineto (CS), esteso per una superficie catastale di mq 3.47.04 (ha 3 are 47 ca 04), confinante a Nord con le particelle n.ri 116,52, 53, 54, 134, e 128 - foglio 17 (proprietà del [REDACTED]), a sud Est e Sud con le particelle n.ri 98,97,95,93,91,90,88 - foglio 17 proprietà altri, a Ovest con il Fosso scolo d'acqua.

La proprietà è catastalmente divisa dal Fosso e da una strada vicinale a valle posta nella particella n.125 il cui accesso avviene a mezzo di strada comunale.

Il terreno, attualmente destinato a uliveto in gran parte, è circondato da fondi agricoli, terreni incolti e macchia boschiva.

- **DATI DI RILEVAZIONE**

STRUMENTAZIONE: GPS denominata NAVCOM 3040 collegata alla Base utilizzata per i rilievo dei punti di dettaglio quali: confine presunto, argine (scolo d'acqua),strada di accesso alla particella n. 125, altri punti materializzati di rilievo utilizzato per i rilievo dei punti di inquadramento, stazioni celerimetriche ed altri punti non visibili direttamente con la stazione totale:

PF04/0200/C002 CASSANO ALLO JONIO NORD 75065,59 EST -10812.705 E IL PUNTO VECCIA CASA RIPORTATA IN MAPPA SP. SUD P.LLA 127 FG.17 FRASCINETO NORD 75030,76 EST -11176.06.

- confine est della particella n. 125 part. 134 proprietà [REDACTED];

-confine est della particella n. 131 part. 54 proprietà [REDACTED];

- confine sud della part. 129 con particella n. 88 proprietà [REDACTED];

con part.n. 90 proprietà [REDACTED], con particella n. 91 proprietà [REDACTED] (4) Diritto del concedente e [REDACTED]; ([REDACTED]);

con part. n 93 proprietà [REDACTED] Diritto del concedente [REDACTED]; di [REDACTED]

con part. n 95 proprietà [REDACTED];

con part. n 97 [REDACTED] (4) Diritto del concedente [REDACTED], mar. [REDACTED];

con part. n 98 proprietà [REDACTED];

a ovest delle particelle n.ri 125,131,130,129 oggetto di causa confina con fossato scolo d'acqua;

Per una corretta identificazione grafica sulla cartografica catastale si rimanda all'allegato A - a firma del Geom. Scorpiniti Leonardo.

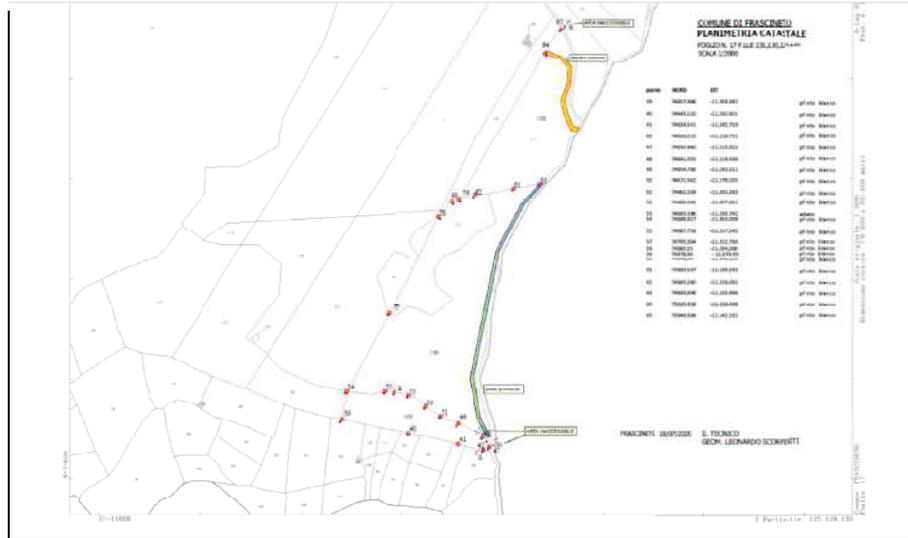
- **ESAME DELLA SITUAZIONE CATASTALE (sopralluogo)**

Giorno 02/07/2020 alle ore 9:15 coadiuvata dal custode giudiziario dott. Francesco Gentile e dal geom. Leonardo Scorpiniti quest'ultimo collaboratore della sottoscritta CTU ci siamo recati sui terreni oggetto di causa dopo previo avviso telefonico al sig. [REDACTED] da parte del custode Giudiziario Dott. Gentile affinché la scrivente potesse procedere all'esatta individuazione catastale dei confini fisici tra i lotti di proprietà [REDACTED] e i terreni limitrofi a monte della particella n. 129 determinandone eventuale strada servente ai lotti di proprietà dei sig.ri [REDACTED] di accesso dalla strada comunale alla Particella n. 125. Successivamente in data 15/07/2020 alle ore 9:00 si è dato seguito alle operazioni peritali con il rilievo GPS dei punti d'importanza cartografica; sono presenti la CTU coadiuvato dal Geom. Scorpiniti Leonardo-. Alle ore 15,00 terminati i rilievi e posizionati fisicamente i picchetti in ferro fi 14 avente altezza 1,00 nei punti ritenuti di maggiore importanza siamo passati al tracciamento del rilievo sul supporto cartografico dei punti di confine rilevati nel corso delle due sopralluoghi (cfr. Allegato A) .

- ESAME DELLA SITUAZIONE IN SITO

In sito, la linea di confine tra le particelle n.ri 125,130,131 e 129 oggetto di causa e le particelle dei terreni di confine n.ri 116,52,53,54,134,128 di proprietà del [REDACTED] non risultano materializzate; attualmente si trovano coltivate nelle medesime condizioni della perizia di stima e nella perizia d'integrazione ad uliveto e macchia boschiva descritta dalla sottoscritta precedentemente depositate. Successivamente dopo aver indicato al collaboratore geom. Scorpiniti Leonardo l'accesso dalla particella n. 125 a valle ci siamo recati nei pressi della particella n.129 a monte dei terreni oggetto di causa, dove abbiamo constatato che non vi è continuità di accesso da valle a monte e ne viceversa ,a tal fine abbiamo fatto constatare insieme al custode dott. Gentile Francesco al sig. [REDACTED] che non si riesce ad accedere ai lotti a valle ovvero alle particelle n.ri 130,131,125, nonostante nei precedenti sopralluoghi il sig. [REDACTED] asseriva che: si poteva da valle accedere a molte (particella 129) e viceversa con mezzi idonei (trattore). Constatando quando suesposto fisicamente insieme al custode Dott. Gentile e all'esecutato sig. [REDACTED] che la strada battuta formata negli anni dal sig. [REDACTED] è ostruita da cespugli e roveti e dopo esserci accettati del mancato collegamento tra le particelle da valle a monte e viceversa il sig. [REDACTED] come da verbale è stato invitato a provvedere e rendere accessibileil collegamento tra i lotti a valle (130,131,125) e la particella 129 a monte. Dopo aver chiarito quando suesposto si è raccomandato al sig. [REDACTED] di provvedere alla pulizia dei cespugli e roveti soprattutto intorno alle querci, (macchia mediterranea) in quanto quest'ultime potrebbero essere un invito ad eventuali incendi Dopo il calcolo topografico, avendo stabilito i punti esatti del confine, siamo ritornati in sito e abbiamo messo a terra nuovi picchetti tinteggiati in bianco. Alcuni punti (ferri e paletti) sono stati messi a distanza dal confine in quanto l'area è inaccessibile precisamente nei punti n.ri 42-47-48-65 mentre sulla planimetria sono stati indicati l'esatta posizione di confine. Si evidenzia inoltre che dalla particella n. 129 vicino allo scolo d'acqua si nota un percorso viario segnato in planimetria di colore giallo a terra battuta che arriva pressappoco alla parte finale della particella n. 130 la quale si interrompe (cfr Allegato A). Nella parte inferiore confine tra la particella n. 125 e la particella n. 130, a seguito dell'invito fatto dalla sottoscritta e dal custode Dott. Gentile al sig. [REDACTED] giorno 15 (cfr. verbale) abbiamo constatato che il sig. [REDACTED] ha provveduto a formare una stradina percorribile di collegamento da e verso entrambe le particelle ovvero dalla particella 125 alla particella 129 e viceversa.

Grafitizzazione su base catastale



RAPPRESENTAZIONE DEI PICCHETTAMENTI DI RICONFINAMENTO PART. LLE 125,131,130,129

RATE DI TERRENO PROPRIETA' PARTE ATTRICE

Foglio	P.Ila	Qualità	Superficie
17	125	ulivi	9.650
	131	ulivi	4.636
	130	Ulivi macchia mediterranea	16.418,0
	129	incolto	4.000
TOTALE ha			3.477,04

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DETTAGLIATA DEI PUNTI



Stradina a terra battuta interrotta

strada comunale

strada di accesso a valle

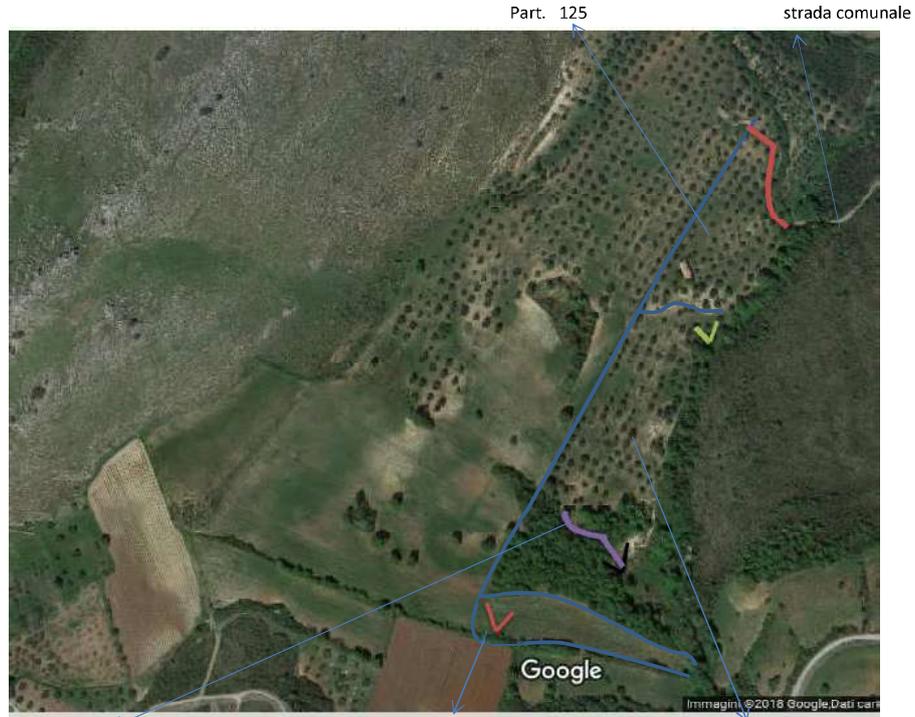
AREA INACCESSIBILE

esistente

COMUNE DI FRASCINETO
PLANIMETRIA CATASTALE
FUGLIO N. 17 P.LLE 131,130,129,125
SCALA 1/2000

punto	NORD	EST	
39	74657.906	-11.358.362	pf nto bianco
40	74645.120	-11.292.601	pf nto bianco
41	74634.541	-11.242.719	pf nto bianco
42	74628.210	-11.218.731	pf nto bianco
47	74638.940	-11.213.322	pf nto bianco
48	74641.055	-11.218.588	pf nto bianco
49	74654.786	-11.243.511	pf nto bianco
50	74671.542	-11.276.035	pf nto bianco
51	74662.036	-11.261.363	pf nto bianco
52	74686.383	-11.307.851	pf nto bianco
53	74683.396	-11.293.742	albero
54	74686.927	-11.354.006	pf nto bianco
55	74687.758	-11.317.242	pf nto bianco
57	74765.304	-11.312.786	pf nto bianco
58	74860.25	-11.264.000	pf nto bianco
59	74878.60	-11.243.36	pf nto bianco
60	74876.00	-11.249.119	pf nto bianco
61	74889.167	-11.189.293	pf nto bianco
62	74883.260	-11.228.062	pf nto bianco
63	74893.898	-11.163.466	pf nto bianco
64	75025.458	-11.158.496	pf nto bianco
65	75048.698	-11.142.262	pf nto bianco

Vista Satellitare dei luoghi



Strada di collegamento
FOTO 1

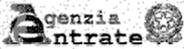
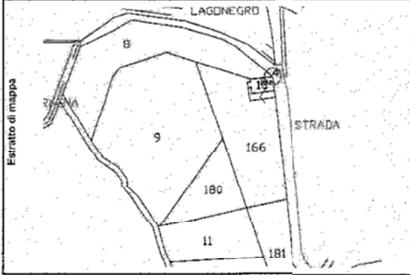
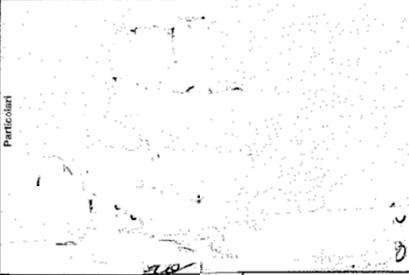


Part. 129
FOTO 2



part. Ile 130-131



Punto Fiduciale		04/0020/C002		
 Ufficio Provinciale di COSENZA		Sportello di Comune di CASSANO ALLO IONIO		
Comune: CASSANO ALLO IONIO		Foglio: 002	Allegato: 0	
Sezione:		Particella/e: 10		
Coordinate e quote	Cassini-Soldner	Gauss-Boaga	Quota s.l.m	UTM-WGS84
	X: 75065,994	Nord:	352,000	Nord:
	Y: -10812,705	Est:		Est:
	Origine:	Fuso:		Fuso:
Attendibilità: 32		Attendibilità: 04	Q. elliss.:	
Riferimenti	Planimetrico: SPIG. NORD EST FABBR. RURALE Altimetrico: P.P.A TERRA			
Fotografia o schizze prospettico				
Esatto di mappa				
Note			Istituito: 15-11-2016 Verificato: Annullato:	

Per quanto concerne la richiesta evidenziata al punto tre della riserva da parte del G.E. ,ove il custode dott. Gentile Francesco evidenziava che sarebbe opportuno "disporre la vendita dei terreni pignorati in Lotto Unico (anziché in n. 3 Lotti). Considerato che ad oggi tra il Lotto a valle particella n.125 ed i Lotti a monte particella n. 129 si trovano a seguito del nuovo tracciato formato dal sig. De Marco Domenico nella soluzione di continuità, per quanto suesposto la CTU predispone la vendita in **Lotto Unico** così composto :

- terreno particella n° 125 coltivato ad Uliveto avente una superficie pari a 9.650 mq. nella stessa vi è la presenza di un fabbricato di modeste dimensioni circa mq. 62,73 ad uso deposito per le attrezzature;
- terreno riportato alla particella n° 129 catastalmente classificati come Uliveto con una superficie pari a 4.000,00 mq.;
- terreno riportato alla particella n° 130 catastalmente classificati come Uliveto con una superficie pari a 16.418,00 mq. ;
- terreno riportato alla particella n° 131 è catastalmente classificati come Uliveto con una superficie pari a 4.636,00 mq.

Allegati

- Verbali di sopralluogo;
- Allegato A :Rappresentazione grafica dei punti rilevati con GIS dei punti d'inquadramento
- Allegato B :visure catastali.

Cariati , 25.08.2020

Il tecnico

VERBALI



Verbale di accesso di custode giudiziario nella procedura esecutiva N. 34/2013 R.G.E. del Tribunale di
Castrovillari.

L'anno duemilaventisimo il giorno quindici del mese di luglio, alle ore 19,00, il sottoscritto dott. Francesco
Gentile, custode giudiziario, insieme all'arch. Giuseppina Straface, consulente tecnico d'ufficio, ed al suo
collaboratore Geom. Leonardo Scorpiniti, si sono recati sulla S.P. per Frascineto-Castrovillari, nel pressi
dello svincolo per Civita, ove, avevano fissato l'appuntamento con il sig. [redacted], esecutato,
affinché l'arch. Straface possa proseguire nell'ispezione dell'incarico consistente nell'effettuare
l'individuazione catastale dei confini fisici tra i tre lotti indicati nella sua perizia di stima, nonché
all'individuazione dei confini fisici dei predetti lotti con i terreni limitrofi.

Si precisa che l'appuntamento è stato fissato telefonicamente con il sig. [redacted] dal dott. Francesco
Gentile, dopo che quest'ultimo ne aveva avuto richiesta telefonica per tale data da parte dell'arch. Straface.
A tal proposito il custode giudiziario dott. Francesco Gentile specifica che il sig. [redacted] nella carta tecnica
di lotti gli ha comunicato che non sarebbe potuto essere presente al sopralluogo in quanto informato ma
che aveva proceduto all'aratura del terreno seminaturo ed all'apertura del varco di accesso della strada per
come richiesto nel precedente sopralluogo.

Per cui l'arch. Giuseppina Straface, insieme al suo collaboratore Geom. Leonardo Scorpiniti, ed il dott.
Francesco Gentile si sono recati sul terreno oggetto di pignoramento, sito in Frascineto alle contrade
Montecontraddistino in catasto terreni al foglio 17, p.lie. 120, 130, 131, 125 al fine di comunicare nella
suddetta rilevazione, l'arch. Straface specifica che nel corso delle rilevazioni oltre al normale
picchettaggio si procederà a mettere nei punti di maggiore importanza dei paletti in ferro di 14,
dell'altezza di un metro.

Il custode prende altresì atto che i terreni oggetto di pignoramento trovatisi nelle medesime condizioni
descritte nella perizia di stima dell'arch. Straface e collinati.

Il presente verbale, previa lettura, viene dai dott. Francesco Gentile, dall'arch. Giuseppina Straface, e dal
geom. Leonardo Scorpiniti sottoscritto. Il presente accesso da parte del custode si è concluso alle ore 11,00
la cui data sul posto l'arch. Straface al fine di dare seguito alle operazioni tecniche per come su discusso.
Letto, confermato e sottoscritto.

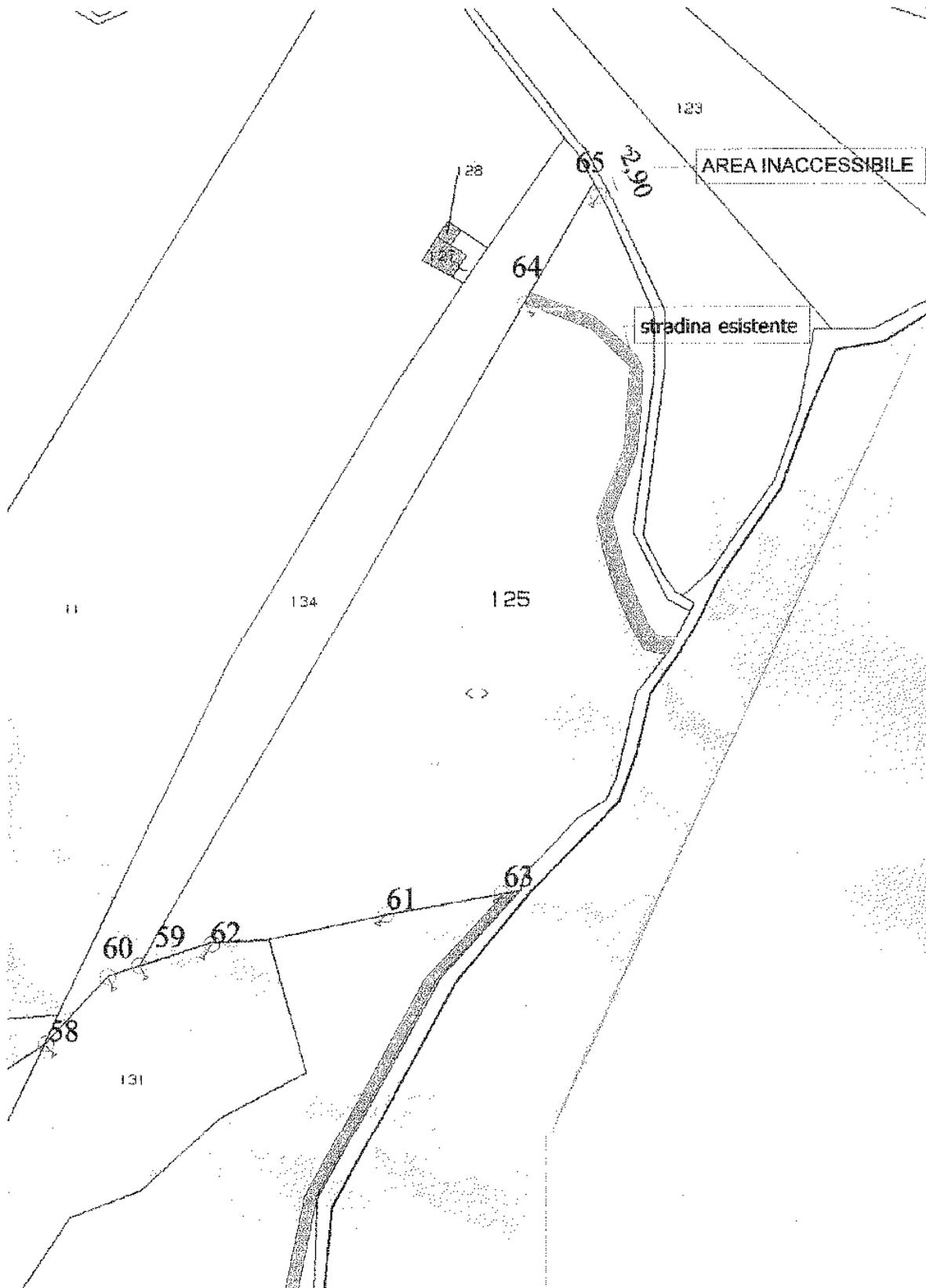

Dott. Francesco Gentile
Arch. Giuseppina Straface

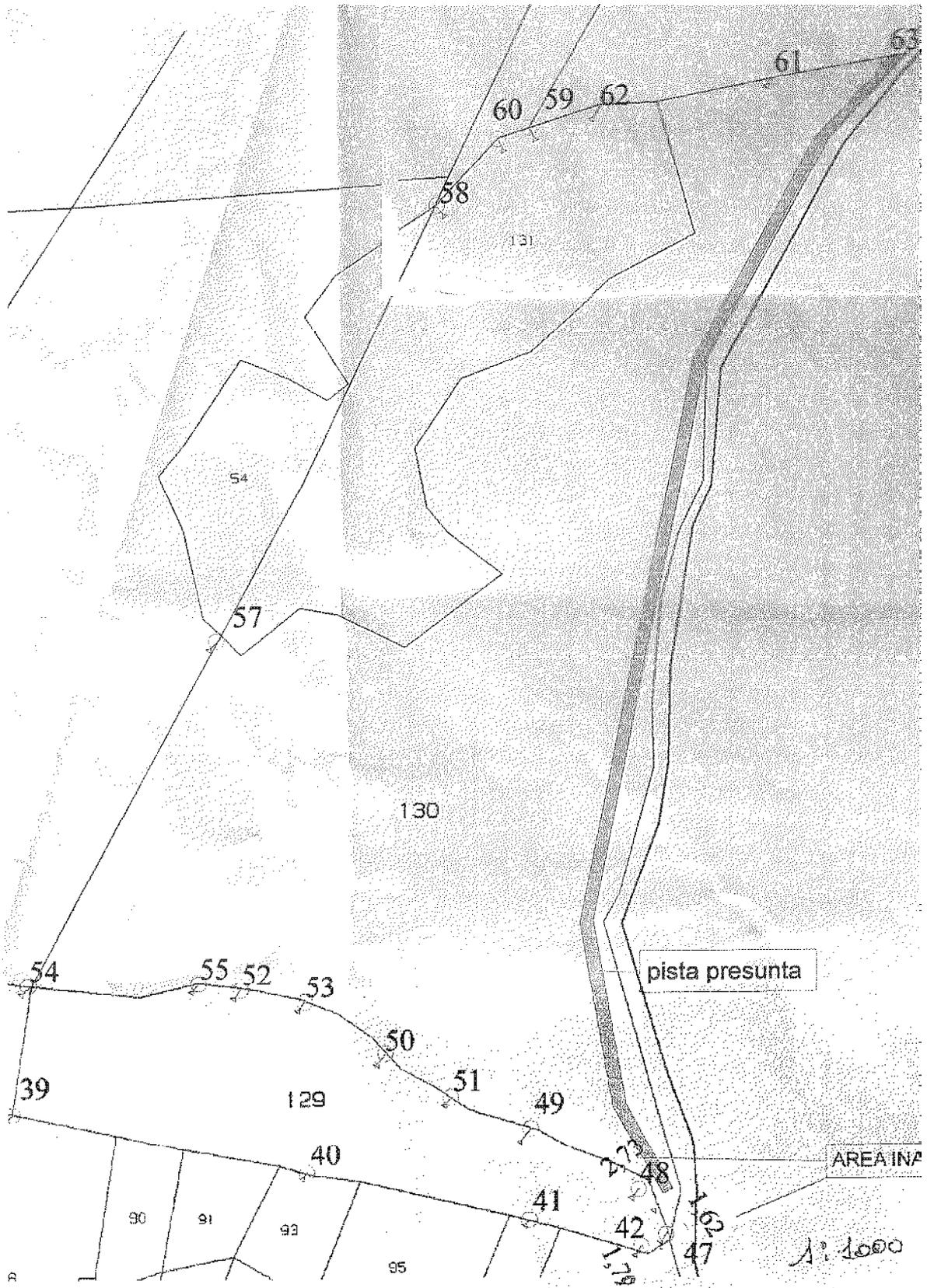

Geom. Leonardo Scorpiniti



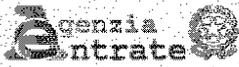

ALLEGATO - A -

**GRAFICIZZAZIONE CATASTALE
CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI CONFINE
PICHETTAMENTO**





Punto Fiduciale 04/0020/C002

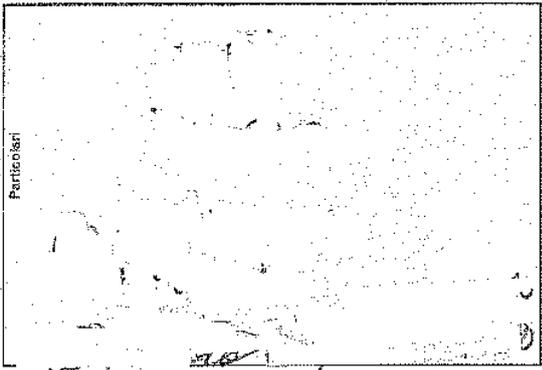
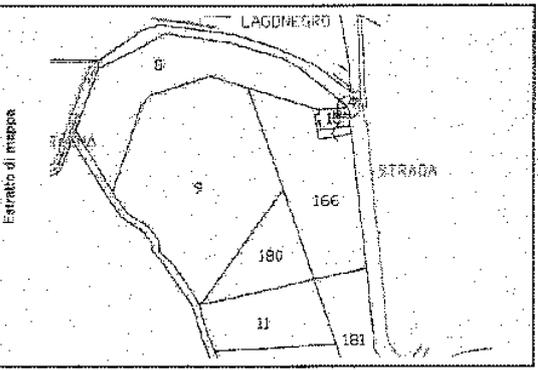
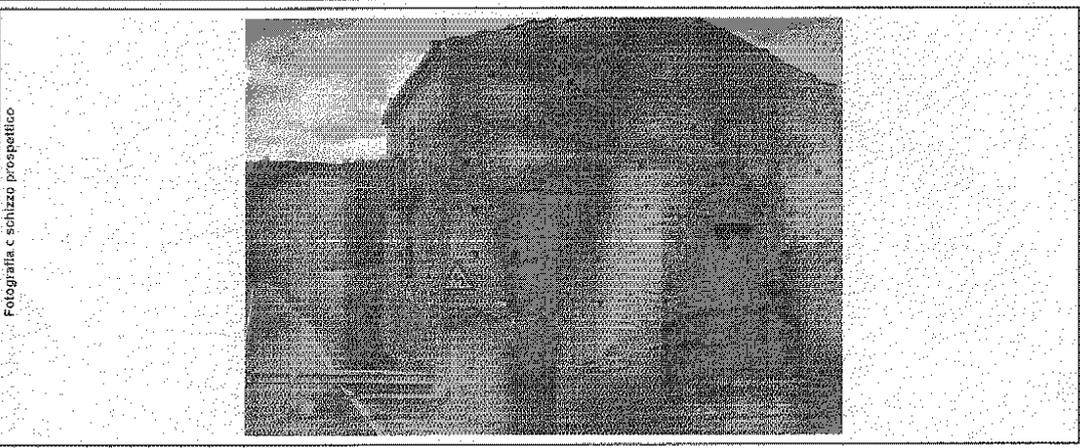
 Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di
COSENZA

Sportello di
Comune di CASSANO ALLO IONIO

Comune: CASSANO ALLO IONIO Foglio: 002 Allegato: 0
Sezione: Particella/e: 10

Coordinate e quota	Cassini-Soldner	Gauss-Boaga	Quota s.l.m.	UTM-WGS84
X:	75065,534	Nord:	352,000	Nord:
Y:	-10012,705	Est:		Est:
Origine:		Fuso:		Fuso:
Attendibilità:	52	Attendibilità:	04	Q. elliss.:

Riferimenti
Planimetrico: SPIG. NORD EST FABBR. RURALE
Altimetrico: P.P. A TERRA



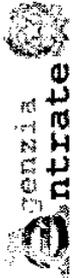
Note



Istituito: 15-11-2016
Verificato:
Annullato:

ALLEGATO - B -

VISURE CATASTALI DEI CONFINANTI



Dirizione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/07/2020 - Ora: 19.47.27 Fine

Visura n.: T329937 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2020

Dati della richiesta
Comune di **FRASCINETO** (Codice: D774)
Provincia di **COSENZA**
Catasto Terreni **Foglio: 17 Particella: 88**

Immobile		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Debit	Reddito	
1	17	88			VIGNETO	1	21,40		Agrario Euro 7,74	Tabella di variazione del 14/01/2004 protocollo n. CS0018855 in atti del 26/01/2004 CAMBIO DI COLTURA EFFETTUATA H. 14/01/2004 (n. 104/L2004)

Notifica Annotazioni
variazione di qualità su dichiarazione di parte
Partita

INTESTATO
N. 1
DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/2001 protocollo n. 29598 Volture in atti del 25/01/2002 Registro n. 124110 Rogante: [redacted] Scelto: [redacted]
Registrazione: UR Sede: CASTROVILLARI n. [redacted] del [redacted] - COMPRAVENDITA CONTRATTO AUTENTICATO (n. 329684/L2001)

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2020

Data: 27/07/2020 - Ora: 19.45.24 Fine
Visura n.: T329656 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di FRASCINETO (Codice: D774)						
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA						
		Foglio: 17 Particella: 91						
Immobile								
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Superficie(m ²)	Detur	Reddito	
1	17	91			ha are ca 04 40	SEMINATIVO 3	Dominicale Euro 0,30 L. 572	
Notifica		Particella		11071		Agrario Euro 0,18 L. 352		
						Impianto meccanografico del 16/04/1985		
INTERESTATI				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		
N.	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		DIRITTI/ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(4) Diritto del concedente	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		Livellatio	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2020

Data: 27/07/2020 - Ora: 19.44.31 Fine
Visura n.: T329544 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di FRASCINETO (Codice: D774)		DATI DERIVANTI DA	
Provincia di COSENZA		Foglio: 17 Particella: 93			
Catasto Terreni					
Immobile					
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		
	Foglio	Particella	Sub - Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²)
1	17	93		SEMINATIVO 3	ha are ca 05 00
	Notifica		Partita		1061
INTESTATI					
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				(4) Diritto del concedente
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Livellario

Unità immobiliari n. 1

Tributi creati: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/07/2020 - Ora: 19.43.19 Fine
Visura n.: T329369 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2020

Dati della richiesta Comune di **FRASCINETO** (Codice: D774)

Provincia di **COSENZA**

Foglio: **17** Particella: **95**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Debiti	Ridotte	
1	17	95		SEMINATIVO 3	10 20			
Nota: Paritta								
Note: Dominicale Euro 0,68 L. 1.326 Agrario Euro 0,42 L. 816 Impianto meccanografico del 16/04/1985								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEPENZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del del SUCCESSIONE (n. 0000000000)	0000000000	(1) Proprietà per 1000/1000 Registrazione: UU Seda: CASTROVILLARI Volume: 0000000000 n:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2020

Dati della richiesta		Comune di FRASCINETO (Codice: D774)	
		Provincia di COSENZA	
Catasto Terreni		Foglio: 17 Particella: 97	
Immobile			
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO	
N	Foglio	Particella	Sub
1	17	97	
		Qualità Classe	Superficie(m ²)
		SEMINATIVO 3	09 90
		Debiti	Partita
			0071
DATI DERIVANTI DA		Reddito	
		Dominicale	Agario
		Euro 0,66	Euro 0,41
		L. 1.287	L. 792
		Impianto meccanografico del 16/04/1985	
DIRITTI E ONERI REALI			
(4) Diritto del concedente			
L'avitario			
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
N			
1			
2			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

