# Tribunale di Paola

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **POP NPLs 2020 Srl**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **24/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2026 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICA LAINO**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE


**Esperto alla stima:** Arch. Giovanni Terranova
**Codice fiscale:** TRRGNN67M17D086H
**Partita IVA:** 02382620785
**Studio in:** Via Parco Del Pollino 7a - 87021 Belvedere M.mo
**Telefono:** 098582990
**Fax:** 3474083223
**Email:** gio.terranova@tiscali.it
**Pec:** giovanni.terranova@archiworldpec.it


ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI COSENZA E PROVINCIA
ARCHITETTO GIOVANNI TERRANOVA n. 1102



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

Beni in **Tortora (CS)**
Località/Frazione **Marina**
Via Alcide De Gasperi, snc

## SOMMARIO

### Lotto: 001 - Lotto unico


**1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO ..... 3**

**2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..... 3**

2.1 IDENTIFICAZIONE ..... 3
2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE ..... 3
2.3 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) ..... 4
2.4 DESCRIZIONE CORPO APPARTAMENTO ..... 4
2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE ..... 5

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ..... 7**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 9**

**5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ..... 10**

**6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI ..... 10**

**7. STATO DI POSSESSO ..... 10**

**8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA ..... 10**

8.1 PRATICHE EDILIZIE ..... 11
8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA ..... 11
8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE ..... 11
8.4 CONVENZIONI E VINCOLI ..... 12

**9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE ..... 12**

**10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 12**

**11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI ..... 13**

**12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU ..... 13**

**13. VERIFICA VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO ..... 14**

**14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO ..... 14**

**15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO ..... 14**

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 15**




Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b886344a4b79096d92c5f

Beni in **Tortora (CS)**
Località/Frazione **Marina**
Via Alcide De Gasperi, snc

## Lotto: 001 - Lotto unico

### 1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Il primo accesso all'immobile pignorato è avvenuto il 28 agosto 2025 ed è stato comunicato alla proprietà dalla Dott.ssa Francesca Valentino in qualità di custode del bene. Un secondo accesso all'immobile, programmato per il 24 settembre 2025 non ha avuto luogo per l'assenza dei proprietari in sito. L'ultimo accesso al compendio pignorato è avvenuto il 4 ottobre 2025.

### 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

L'area ove sorge l'appartamento oggetto di pignoramento è ubicata a Marina di Tortora, in un quartiere con una buona qualità urbana, servito da negozi e a pochi metri dal mare e dal lungomare con lidi e servizi balneari. L'immobile pignorato è ubicato nella parte centrale di un corpo di fabbrica "a schiera" identificato in progetto con la lettera B1. In maniera specifica si tratta di un mini appartamento ad uso estivo posto al primo piano. Vi si accede da un'area di corte pedonale condominiale delimitata da un cancello rispetto alla strada pubblica (Via Vincenzo Padula). Dalla suddetta area mediante una piccola rampa di scale si giunge al portone d'ingresso dell'alloggio che si raggiunge mediante una ulteriore rampa. Al suo interno l'appartamento è dotato di un ambiente soggiorno con angolo cottura. Un piccolo disimpegno da accesso al reparto notte composto da una camera da letto, una cameretta e un bagno. Tutti gli ambienti sopra citati sono dotati di aperture verso l'esterno. Per il soggiorno e la camera da letto matrimoniale le portefinestre danno accesso a dei terrazzi ubicati sui fronti sud e nord. Il terrazzo principale è ampio tanto da accogliere un tavolo con sei sedute. Nel complesso si può dire che l'alloggio è provvisto di un buon grado di illuminazione e si presenta in ottimo stato di conservazione. Gli infissi sono in legno con doppi vetri. Gli impianti elettrici, idrico e fognario, per quanto visibili, risultano perfettamente funzionanti. Il soggiorno e le camere da letto sono provvisti di condizionatori. Le pavimentazioni interne sono in ceramica effetto cotto mentre sui due balconi sono presenti piastrelle in gres bicolore. Tutto il corpo di fabbrica ha una colorazione gialla riconducibile a recenti lavori di manutenzione. L'area di corte privata è separata dalla corte pedonale condominiale mediante un muretto sormontato da una ringhiera. Vi si accede mediante un cancello. La pavimentazione interna è in cotto e sono presenti anche essenze verdi. Una rampa di scale in mattoni da accesso al locale cantinola posta al piano seminterrato. Quest'ultimo è dotato di una piccola apertura a vasistas e di una porta a vetro. La superfice interna è di 9,80 mq. Gli intonaci interni presentano fenomeni di erosione materica dovuta alla presenza di umidità proveniente dai muri controterra. All'interno della cantinola sono presenti un lavello e uno scaldabagno elettrico.

#### 2.1 IDENTIFICAZIONE

**Identificativo corpo:** A
**Quota e tipologia del diritto: 100/100** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Lotto di vendita composto da Appartamento, cantinola e area di corte. La descrizione dettagliata dell'immobile pignorato e la documentazione fotografica interna ed esterna è contenuta nell'allegato 0



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b886344a4b79096d92c5f

- CTU descrittiva

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted], foglio 47, particella 1073, subalterno 5, scheda catastale Cfr. Allegato 14 - Appartamento e cantinola, indirizzo Via Alcide De Gasperi, comune Tortora, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 87 mq., rendita € 206,58
Derivante da: Visura catastale
Confini: Verificata

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted], foglio 47, particella 1072, subalterno 13, scheda catastale Cfr. Allegato 14 - Area di Corte, indirizzo Via Alcide De Gasperi, piano T, comune Tortora, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 87 mq., rendita € 206,58
Derivante da: Visura catastale
Confini: Verificata

## 2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

**Identificativo corpo:** A
I dati catastali ricavati dalla visura sono coerenti con quelli indicati nel pignoramento.

## 2.3 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

| | |
|---|---|
| Caratteristiche zona: | centrale normale |
| Area urbanistica: | residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. |
| Servizi presenti nella zona: | La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---. |
| Servizi offerti dalla zona: | Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola elementare (Buona), Scuola media (Buona), Istituto alberghiero (Buona), Attività commerciali varie (Buona), Supermercati |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali |
| Importanti centri limitrofi: | Scalea - Praia a mare - Maratea. |
| Attrazioni paesaggistiche: | Costa e colline circostanti. |
| Attrazioni storiche: | Borghi della riviera dei cedri - Lago Sirino. |
| Principali collegamenti pubblici: | Ferrovia 4 km., Autolinee provinciali e nazionali SS.18 - 2 km. |



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

## 2.4 DESCRIZIONE CORPO APPARTAMENTO

**Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile pignorato è ubicato nella parte centrale di un corpo di fabbrica "a schiera" identificato in progetto con la lettera B1. In maniera specifica si tratta di un mini appartamento ad uso estivo posto al primo piano. Vi si accede da un'area di corte pedonale condominiale delimitata da un cancello rispetto alla strada pubblica (Via Vincenzo Padula).
Dalla suddetta area mediante una piccola rampa di scale si giunge al portone d'ingresso dell'alloggio che si raggiunge mediante una ulteriore rampa. Al suo interno l'appartamento è dotato di un ambiente soggiorno con angolo cottura. Un piccolo disimpegno da accesso al reparto notte composto da una camera da letto, una cameretta e un bagno. Tutti gli ambienti sopra citati sono dotati di aperture verso l'esterno. Per il soggiorno e la camera da letto matrimoniale le portefinestre danno accesso a dei terrazzi ubicati sui fronti sud e nord. Il terrazzo principale è ampio tanto da accogliere un tavolo con sei sedute. Nel complesso si può dire che l'alloggio è provvisto di un buon grado di illuminazione e si presenta in ottimo stato di conservazione. Gli infissi sono in legno con doppi vetri. Gli impianti elettrici, idrico e fognario, per quanto visibili, risultano perfettamente funzionanti. Il soggiorno e le camere da letto sono provvisti di condizionatori. Le pavimentazioni interne sono in ceramica effetto cotto mentre sui due balconi sono presenti piastrelle in gres bicolore. Tutto il corpo di fabbrica ha una colorazione gialla riconducibile a recenti lavori di manutenzione.
L'area di corte privata è separata dalla corte pedonale condominiale mediante un muretto sormontato da una ringhiera. Vi si accede mediante un cancello. La pavimentazione interna è in cotto e sono presenti anche essenze verdi. Una rampa di scale in mattoni da accesso al locale cantinola posta al piano seminterrato. Quest'ultimo è dotato di una piccola apertura a vasistas e di una porta a vetro. La superfice interna è di 9,80 mq. Gli intonaci interni presentano fenomeni di erosione materica dovuta alla presenza di umidità proveniente dai muri controterra. All'interno della cantinola sono presenti un lavello e uno scaldabagno elettrico.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**100/100** di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1984
L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non reperibile
L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile e dei componenti edilizi possono definirsi buone sia dal punto di vista della sua tenuta che sotto l'aspetto manutentivo in generale (pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi, soglie e tinteggiature). Non si ravvisano, problemi strutturali. Gli impianti sono efficienti anche se, a causa della mancanza del certificato di agibilità, non si può verificare la loro conformità.

**Varie:**



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

La descrizione del fabbricato a livello tipologico, distributivo e manutentivo è contenuta nella relazione peritale cui si accompagna anche la documentazione fotografica interna ed esterna (cfr. Allegato 0 CTU RG 24/2025 descrittiva)

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1984 |
| Note | In mancanza di certificato di agibilità, non è rilevabile la conformità impiantistica |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |

**Condizionamento e climatizzazione:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | E' possibile che l'impianto di condizionamento sia stato installato in anni recenti con singoli split da parte del proprietario. L'ubicazione dei condizionatori è contenuta nel rilievo dell'immobile riportato nell'allegato 10. |

**Impianto antincendio:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

| | |
|---|---|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

**Scarichi:**

| | |
|---|---|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

## 2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

**Identificativo corpo:** A



Foto 1 – Corte e scala d'ingresso



Foto 2 – Terrazzo fronte sud



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



Foto 3 – Area del terrazzo sud



Foto 4 – Interno Soggiorno pranzo



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



Foto 5 – Camera da letto

NOTE GENERALI

**Identificativo corpo:** A

---

## 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

Note: Non si ravvisano passaggi di proprietà dalla data di acquisto dell'immobile ad oggi. Si veda visura storica riportata nell'Allegato 13

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di POP NPLs 2020 Srl contro [redacted]; Derivante da: Ispezione Ipotecaria del 29.03.2025 riportata nell'Allegato 3; Importo ipoteca: € 177677,21.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Identificativo corpo:** A
---
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Completa.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

## 5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

**Identificativo corpo:** A
Negli allegati 9 e 13 sono riportate le Visure catastali e l'elaborato planimetrico

## 6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

**Identificativo corpo:** A
Dalle indagini conoscitive presso il comune di Tortora è emerso un debito dell'esecutato verso l'Ente di € 4.361,73

## 7. STATO DI POSSESSO

**Libero**
Note: L'appartamento oggetto di causa attualmente è occupato dai proprietari: al suo interno è completo di arredi e, in base a quanto riferito dal sig. [redacted] figlio del proprietario, viene utilizzato, principalmente, nei periodi di vacanza.



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

## 8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

### 8.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 60/DM del 04.06.1984 e successive varianti.
Intestazione: SO.IL.AR. SNC di Giovanni Riccardi Architetto & C.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: N. 3/84
Per lavori: Costruzione di due fabbricati a due piani per appartamenti e negozi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/01/1984 al n. di prot.
Rilascio in data 04/06/1984 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 1094 del 29 luglio 1985
Intestazione: SO.IL.AR. SNC di Giovanni Riccardi Architetto & C.
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Note tipo pratica: N. 20/1985
Per lavori: Variante Concessione Edilizia n. 60DM/1984
Presentazione in data 24/05/1985 al n. di prot.
Rilascio in data 29/07/1985 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
**NOTE:** Per la visualizzazione del titolo edilizio e dei grafici forniti dal Comune di Tortora si veda l'Allegato 12

### 8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

**Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Parametri contenuti nei grafici forniti dal Comune di Tortora |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 40% |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 m. |
| Volume massimo ammesso: | 3742 mc |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | 86,7 mc |
| Altro: | I suddetti parametri urbanistici sono stati desunti dagli elaborati progettuali forniti in copia PDF dal Comune di Tortora e riportati nell'allegato 12 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

### 8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

**Identificativo corpo:** A
Non necessario in quanto si tratta di un fabbricato e non di un terreno.

### 8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

**Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|---|---|
| Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico: | SI. Art. 136 - D.Lgs. 42/2004 |
| Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale: | NO. --- |
| Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico: | SI. Decreto 782/20 - BURC 240 del 20.11.2024 |
| Altri Vincoli: | SI. Vincolo Sismico di cui alla legge 64/74 |

## 9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

**Regolarità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parete interna e altezza più ampie di alcuni centimetri
Regolarizzabili mediante: Stato legittimo
Descrizione delle opere da sanare: Rientranti nelle tolleranze costruttive del Testo Unico dell'Edilizia
Note sulla conformità edilizia: Quanto descritto rientra nelle tolleranze costruttive previste dal Testo Unico dell'Edilizia. Trattandosi di scostamenti dimensionali compresi nel 5% della dimensione indicata in progetto, trova applicazione l'art. 34bis del DPR 380/01 in base al quale l'appartamento rientra nello stato legittimo (art. 9bis, comma 1ter del DPR 380/01).
**Note sulla conformità:** Per la planimetria e il rilievo dell'appartamento si veda l'Allegato 10

**Regolarità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi irregolarità per altezze e distacchi e sistemazioni esterne della corte (pavimentazione e gradini).
Regolarizzabili mediante: Sanatoria art. 36 e seg. Testo Unico Edilizia
Descrizione delle opere da sanare: Altezze e distacchi riferiti alle norme dello strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione del complesso edilizio. Nell'area di corte emerge una diversa disposizione dei gradini, dei parapetti e delle pavimentazioni che sono state apposte su una superfice prevista a verde. In proposito, si precisa, che la valutazione della Soprintendenza non tiene conto solo dei dati metrici e dimensionali, ma anche dei materiali utilizzati e delle compatibilità degli abusi nel contesto urbano di riferimento.
Note: Il costo presuntivo della sanatorio tra onorari tecnici e oblazioni può essere stimato in € 5000,00.



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

Tuttavia il dato è assolutamente presumibile in ragione del fatto che il c.d. "danno ambientale" viene appositamente valutato dalla Regione Calabria una volta ottenuta la sanatoria paesaggistica.
Per un migliore riscontro si vedano le considerazioni e le foto contenute nell'Allegato 0 CTU RG 24/2025 descrittiva.
**Note sulla conformità**: ---

**Regolarità catastale:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modesti errori di rappresentazione nella scheda catastale ove non è chiara la differenza tra finestre e portefinestre.
Regolarizzabili mediante: Procedura catastale Docfa
Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazioni aperture
Note: L'agenzia delle Entrate consente l'aggiornamento della scheda catastale mediante la procedura Docfa specificando che si tratta di una migliore rappresentazione grafica del costruito.
Note sulla conformità catastale: L'immobile è conforme dal punto di vista dimensionale e della destinazione d'uso.

## 10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non rilevabili per mancanza di amministratore condominiale.
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non rilevabili per mancanza di amministratore condominiale. Non rilevabili per mancanza di amministratore condominiale
**Millesimi di proprietà:** Non rilevabili per mancanza di amministratore condominiale
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Trattandosi di abitazione privata non vige l''obbligo di abbattimento delle barriere architettoniche
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevabili
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** All'epoca dell'acquisto non sussisteva obbligo di APE.
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rilevabile
**Avvertenze ulteriori:** Non rilevabile

## 11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

**Identificativo corpo:** A
Non risultanti dalle richieste effettuate agli Enti



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

## 12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

**Identificativo corpo:** A

---

## 13. VERIFICA VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

**Identificativo corpo:** A

---

## 14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
SUPERFICI LORDE: Area di corte e scale di accesso 29,65 mq. Appartamento (ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, camere da letto, bagno) 60,90 mq. Terrazzi e balconi scoperti 17,80 mq. Cantinola 12,15 mq. Totale superfici lorde 120,50 mq.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 60,90 | 1,00 | 60,90 |
| Balconi e terrazzi | sup lorda di pavimento | 17,80 | 0,33 | 5,87 |
| Cantinola seminterrata | sup lorda di pavimento | 12,15 | 0,50 | 6,08 |
| Area di corte e scale | sup lorda di pavimento | 29,65 | 0,25 | 7,41 |
| | | **120,50** | | **80,26** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d`uso: Residenziale



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio:**
Periodo: 2-2024
Zona: Via De Gasperi
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 780
Valore di mercato max (€/mq): 1150

**Accessori:**

A
1. Cantina

Valore a corpo: € **0**
Note: Trattandosi di casa per vacanze particolarmente utilizzata nei mesi estivi la cantinola e l'area di corte non sono stati considerati come superfici accessorie ma superfici realmente utilizzate con un opportuno coefficiente di riduzione (Cfr. CTU allegata).

## 15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

**Identificativo corpo:** A

**100/100** di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]
**Eventuali comproprietari:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted] foglio 47, particella 1073, subalterno 5, scheda catastale Cfr. Allegato 14 - Appartamento e cantinola, indirizzo Via Alcide De Gasperi, comune Tortora, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 87 mq., rendita € 206,58
Derivante da: Visura catastale
Confini: Verificata

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted] foglio 47, particella 1072, subalterno 13, scheda catastale Cfr. Allegato 14 - Area di Corte, indirizzo Via Alcide De Gasperi, piano T, comune Tortora, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 87 mq., rendita € 206,58
Derivante da: Visura catastale
Confini: Verificata



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**Criterio di stima:**

Stima Sintetica. La metodologia estimativa prevede l'analisi di un campione significativo di annunci immobiliari aventi caratteristiche simili all'immobile in argomento per ubicazione, estensione, finiture e uso prevalente. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi richiesti e le superfici commerciali degli appartamenti è stato ricavato un valore di mercato medio per metro quadrato, rapportato con coefficienti di armonizzazione.

**Fonti di informazione:**

Catasto di Cosenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza;

Uffici del registro di Paola;

Ufficio tecnico di Tortora;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati esaminati i valori OMI per l'area interessata e consultate diverse agenzie immobiliari. Le indagini di mercato sono state raggruppate negli allegati 16 e 17 della CTU.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Sostanzialmente si hanno valori di mercato medi quantificabili intorno a 1.200,00 €/mq. ;

Altre fonti di informazione: Professionisti tecnici operanti nella medesima zona (solo per mero confronto)..

**Valutazione corpi:**

**A: Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.380,91.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Appartamento | 60,90 | € 1.222,37 | € 74.442,33 |
| Balconi e terrazzi | 5,87 | € 1.222,37 | € 7.175,31 |
| Cantinola seminterrata | 6,08 | € 1.222,37 | € 7.432,01 |
| Area di corte e scale | 7,41 | € 1.222,37 | € 9.057,76 |
| | | | |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 98.107,42 |
| punti di merito (cfr. CTU) detrazione del 15.00% | | | € -14.716,11 |
| arrotondamento detrazione di € 10.39 | | | € -10,39 |
| **Valore Finale** | | | **€ 83.380,91** |
| Valore corpo | | | € 83.380,91 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 83.380,91 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 83.380,91 |



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina | 80,26 | € 83.380,91 | € 83.380,91 |

**Adeguamenti e correzioni alla stima:**

| | |
|---|---|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Tributi comunali non pagati | € -4.361,73 |
| Regolarizzazione edilizia e catastale | € -5.500,00 |
| Arrotondamento | € -19,18 |

**Prezzo base d'asta del lotto:**

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 73.500,00 |
| Valore locativo: | € 300,00 |

**Note finali dell'esperto:**

In sintesi si riportano le conclusioni della CTU:

1. Ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. il creditore che richiede la vendita ha correttamente depositato l'ispezione ipotecaria, la certificazione notarile sostitutiva attestante le generalità dell'esecutato, le formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato nell'ultimo ventennio. Sono, inoltre, stati acquisiti dal CTU l'atto di compravendita dell'appartamento, i certificati di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazione, le visure e le planimetrie catastali;
2. Il compendio pignorato è ubicato in un fabbricato a schiera in Marina di Tortora e si compone di appartamento (60,90 mq.), terrazzi (17,80 mq.), cantinola seminterrata (12,15 mq.) e area di corte (29,65 mq.). Dall'atto di acquisto (16/09/1989, Rep. n. 19851) l'immobile è sempre stato identificato con i seguenti dati catastali:
- Appartamento e cantinola: Foglio 47, Particella 1073, sub. 5, Cat. A3, Classe 3, Vani 4, Rendita 206,58 euro;
- Corte esclusiva d'ingresso: Foglio 47, Particella 1072, sub. 13
3. Attualmente l'immobile è occupato dai proprietari e viene usato per brevi periodi di vacanza. Per lo stesso non risultano registrati contratti di fitto presso l'Agenzia delle Entrate. Per posizione, tipologia e manutenzione il canone locativo mensile dell'appartamento è stimabile in € 300,00;
4. Gli unici vincoli accertati sull'area sono di tipo sismico (legge 64/74), paesaggistico-ambientale (D.Lgs. 42/04) e rischio idrogeologico (Decreto del Segretario Generale n. 782 del 14.10.2024). Per il fabbricato, non risulta nominato l'amministratore condominiale; la gestione avviene in maniera forfettaria e condivisa. L'ufficio comunale tributi ha attestato la presenza di un debito del sig. [redacted] verso il comune di Tortora di € 4.361,63.
5. Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:
- Concessione Edilizia n. 60/DM del 04.06.1984 (pratica n. 3/84)
- Variante n. 1094 del 29.07.1985 (pratica n. 20/85)
- Manca il certificato di agibilità.

L'immobile è conforme alla destinazione d'uso residenziale, presenta qualche scostamento dimensionale



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

all'interno rientrante nelle tolleranze costruttive (art. 34bis DPR 380/01); emerge una differenza tra altezze, distacchi e sistemazioni esterne rientranti nei parametri dello strumento urbanistico del 1984 e sanabili con le procedure degli artt. 36 e 36bis del Testo unico dell'edilizia, fatta salva l'autorizzazione paesaggistica. Esistono modesti errori di rappresentazione (aperture) nella scheda catastale. I costi presuntivi delle sanatorie sono stimati in € 5.500,00;

6. Per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, l'immobile non può essere frazionato e va considerato come lotto unico;

7. Dopo una analisi del mercato immobiliare di Tortora, attraverso una stima sintetica integrata con detrazioni e arrotondamenti, per l'immobile pignorato si perviene a stimare un valore di mercato di **€ 73.500,00 (diconsi euro settantatremilacinquecento/00)**.

La presente consulenza tecnica d'ufficio viene inviata a mezzo pec all'esecutato e ai legali delle parti costituite in giudizio per eventuali osservazioni.

**Allegati**

Elenco Allegati:

Allegato 0 - CTU RG 24/2025 descrittiva (secondo i quesiti formulati dal Giudice)
Allegato 1 - Nomina CTU
Allegato 2 - Giuramento Telematico
Allegato 3 - Ispezione ipotecaria
Allegato 4 - Certificazione sostitutiva certificato ipo-catastale
Allegato 5 - Ricevuta telematica di pagamento
Allegato 6 - Richiesta archivio notarile Cosenza
Allegato 7 - Atto di acquisto immobile
Allegato 8 - Documenti Dott.ssa Francesca Valentino
Allegato 9 - Elaborato planimetrico
Allegato 10 - Planimetria e rilievo appartamento
Allegato 11 - Richiesta UTC Tortora
Allegato 12 - Titoli edilizi comunali
Allegato 13 - Visure catastali
Allegato 14 - Planimetrie catastali
Allegato 15 - Richiesta tributi Tortora
Allegato 16 - Valori OMI Tortora
Allegato 17 - Campione annunci immobiliari
Allegato 18 - Richiesta Agenzie delle Entrate Paola
Allegato 19 - Verbali sopralluoghi

07-11-2025

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI COSENZA E PROVINCIA
ARCHITETTO GIOVANNI TERRANOVA n. 1102

L'Esperto alla stima
**Arch. Giovanni Terranova**



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

# ALLEGATO 0

# CTU RG 24/2025_descrittiva

(secondo i quesiti formulati dal Giudice)

Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Paola
Giudice: Dott.ssa Federica Laino
Causa: R.G. 24/2025

□ □ □ □ □ □ □

## PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Giovanni Terranova**, con studio tecnico in Belvedere Marittimo (Cs), via dei Saraceni n. 11, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1102 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Paola, con comunicazione inviata a mezzo posta elettronica certificata in data 16.04.2025, veniva nominato dal **Giudice Dott.ssa Federica Laino** per assumere il ruolo di consulente tecnico d'ufficio nella **Causa R.G. 24/2025** (cfr. Allegato 1). Contestualmente al sottoscritto, con il medesimo provvedimento, veniva nominata la **Dott.ssa Francesca Valentino** quale custode del bene.

Dopo aver ritirato l'apposito modulo presso la Cancelleria del Tribunale di Paola, l'accettazione dell'incarico e il giuramento avvenivano in via telematica in data 28.04.2025 (cfr. Allegato 2). L'udienza veniva fissata al **13.02.2026**.

Nel provvedimento di nomina il Giudice formulava anche i quesiti tecnici che di seguito vengono riportati:

***A – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

***1)*** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed* ***evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***

***2)*** *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

***3)*** *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

*a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

*b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

***4)*** *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c668f40b88634a4b79096d92c5f

*trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

***B – Identificazione e descrizione attuale dei beni***

***1)*** *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

*- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

*- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*

*- la superficie commerciale ed utile;*

*- la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

*- tutti i riferimenti catastali attuali;*

*- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

*descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

***2)*** *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

***3)*** *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

***Identificazione pregressa dei beni***

***1)*** *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

*- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*

*- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*

*- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*

*- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

*Ai fini di cui sopra, alleghi:*

*visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

***2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e*** *ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

*urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.*
*Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

***C – Stato di possesso***

***1)*** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
***2)*** *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
***3)*** *Determini il valore locativo del bene.*
*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..*
*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

***D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

***1)*** *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
*- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
*- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
*- domande giudiziali e giudizi in corso;*
*- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
*- sequestri penali ed amministrativi;*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

*- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

***2)** Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

***E – Regolarità edilizia ed urbanistica***

***1)** Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

***2)** In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

*giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

***3)** Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

*nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

***4)** Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

***F – Formazione dei lotti***

***1)** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

***2)** Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

***G - Valore del bene e costi***

***1)**Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà,*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

*perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*
*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor 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.*
***2)** Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*
*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*
*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
***3)** Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

***DISPONE***

- *che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc**;*
- *che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;*
- *che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;*
- *che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:*
- *della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*
- *della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

## A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Tra i files estratti dal portale del Tribunale di Paola per la verifica di completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc figurano i seguenti atti:

1) **Ispezione ipotecaria** del 29.03.2025 contenente i seguenti dati (cfr. Allegato 3):

Sezione A - Generalità
Titolo: Atto giudiziario del 08.03.2025 N° rep. 3962
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli
Specie: Atto esecutivo Cautelare
Descrizione: 726 Verbale di pignoramento immobili
Voltura catastale automatica: no
Richiedente: POP NPLS 2020 Srl, via Curtatone n. 3, Roma
Sezione B – Immobili
Unità negoziale n. 1
Comune di Tortora (CS)
Catasto: Fabbricati
Sezione Urbana: Foglio 47, particella 1073, sub 5
Sezione Urbana: Foglio 47, particella 1072, sub. 13
Natura: A3 Abitazione di tipo economico
Consistenza: 4 vani
Indirizzo: Via Alcide de Gasperi
N. Civico: ---
Piano: 1-S1-2
Sezione C – Soggetti
*A favore* Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale: POP NPLS 2020 Srl
Sede: Roma
Codice fiscale: 14859551005
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di Proprietà
Per la quota di 1/1
Contro Soggetto n. 1
Cognome: [redacted]
Nome: [redacted]
Nato il [redacted] a [redacted]
Sesso: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di Proprietà
Per la quota di 1/1
Sezione D – Ulteriori informazioni
L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 177.677,21 oltre a interessi e spese



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

2) **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale** a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, contenente i seguenti dati (cfr. Allegato 4):
Procedura esecutiva a carico di:
• [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]
Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 08/03/2025 Numero di repertorio 3962 notificato da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI trascritto il 27/03/2025 ai nn. 9326/7545 a favore di POP NPLS 2020 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14859551005 sui seguenti immobili:
* [redacted] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in TORTORA (CS) Foglio 47 Particella 1073 Subalterno 5 graffate Particella 1072 Subalterno 13 Natura A3 Consistenza 4 vani Indirizzo VIA ALCIDE DE GASPERI Piano 1-S1-2
Il sottoscritto Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite presso gli Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ufficio Provinciale di Cosenza- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 27/03/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:
* A [redacted] la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 16/09/1989 Numero di repertorio 19851 Notaio GIOVANNI LOMONACO trascritto il 03/10/1989 nn. 25241/210029 da potere di SOCIETÀ' SO.IL.AR SNC DI GIOVANNI RICCARDI ARCHITETTO & C. Sede TORTORA
Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 13847/2983 del 03/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/04/2010 Numero di repertorio 65 emesso da GIUDICE UNICO TRIBUNALE Sede TORRE DEL GRECO (NA)
  A favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI Sede TORRE DEL GRECO (NA) Codice fiscale 01241921210
  contro [redacted] Nato [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] capitale €21.761,61 Totale 45.000,00
  Grava su Tortora Foglio 47 P.lla 1073 Sub. 5 Particella 1073 Sub. 13
- ISCRIZIONE NN. 13848/2984 del 03/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/04/2010 Numero di repertorio 66 emesso da GIUDICE UNICO TRIBUNALE Sede TORRE DEL GRECO (NA)



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

A favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI Sede TORRE DEL GRECO (NA) Codice fiscale 01241921210
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]
capitale € 76.125,23 Totale E 120.000,00
Grava su Tortora Foglio 47 P.lla 1073 Sub. 5 Particella 1073 Sub. 13

- TRASCRIZIONE NN. 9326/7545 del 27/03/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/03/2025 Numero di repertorio 3962 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Sede NAPOLI

  A favore di POP NPLS 2020 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14859551005 (Richiedente: POP NPLS 2020 S.R.L. VIA CURTATONE 3 ROMA),
  contro [redacted] Nato [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Grava su Tortora Foglio 47 Particella 1073 Subalterno 5 graffate Foglio 47 Particella 1072 Subalterno 13 Foglio 47 Particella 1072 Subalterno 13

Il sottoscritto dottor Vincenzo Calderini

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 27/03/2025, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di TORTORA (CS) Foglio 47 Particella 1072 Subalterno 13 graffate 1073 Subalterno 5 Natura A3 Classe 3 Consistenza 4 vani Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte 75 mq. Rendita catastale Euro 206,58 Indirizzo VIA ALCIDE DE GASPERI.
in ditta a: [redacted] Nato [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] piena proprietà 1/1
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 6892.1/2002)
Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/02/1988 in atti dal 19/11/1992 (n. 391/1988)
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/02/1988 in atti dal 30/11/1995 CLASSAMENTO P,F (n. 391/1988) - Annotazioni: p.lla 1072/13 corte mq 20
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/01/1988
Maddaloni 31.03.2025

3) **Ricevuta telematica di pagamento per iscrizione al ruolo pignoramento immobiliare POP NPLS/[redacted]** del 03.04.2025 (cfr. Allegato 5).
4) Come si evince dalla certificazione notarile di cui al precedente punto 2 l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquisito dal debitore, sig.



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

[redacted] mediante **Atto di compravendita del 16/09/1989 Numero di repertorio 19851 Notaio Giovanni Lomonaco trascritto il 03/10/1989 nn. 25241/210029** da potere di Società SO.IL.AR SNC di Giovanni Riccardi Architetto & C. Sede Tortora. Per l'acquisizione del suddetto atto in copia, in data 07.07.2025, è stata inoltrata richiesta all'archivio Notarile di Cosenza (cfr. Allegato 6). La copia del rogito (cfr. Allegato 7), per regolamento interno dell'archivio, è stata ritirata personalmente dal sottoscritto CTU, previo versamento dei diritti di copia, e risulta necessaria per risalire agli estremi del titolo edilizio per richiedere copia del progetto dal comune di Tortora.

5) L'**estratto di matrimonio** del debitore con le annotazioni marginali e il **certificato di residenza** sono stati acquisiti dal Custode e inviati al sottoscritto. In particolare il certificato di residenza attesta che il sig. [redacted] è nato a [redacted] il [redacted] è residente nel Comune di [redacted] alla via [redacted] Dall'estratto di matrimonio si evince che il sig. [redacted] ha contratto matrimonio con la sig.ra [redacted] Nelle **annotazioni a margine** del documento è riportato quanto segue: *Con atto in data 24-04-1986 a rogito del notaio Maria Guida del distretto notarile di Napoli gli sposi [redacted] nato [redacted] e [redacted] nata il [redacted] hanno scelto il regime della [redacted] L'annotazione è del 04.08.2022.* Tutte le certificazioni rilasciate dal Comune di [redacted] sono riportate nell'Allegato 8.

## B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Per la corretta identificazione dei beni pignorati sono state eseguite indagini tecniche seguendo tre capisaldi principali:

- Indagini urbanistiche ed edilizie presso il Comune di Tortora;
- Indagini Catastali mediante acquisizione di dati e documenti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza;
- Verifiche tecniche mediante rilievo metrico ed architettonico in sito.

L'area ove sorge l'appartamento oggetto di pignoramento è ubicata a Marina di Tortora, in un quartiere con una buona qualità urbana, servito da negozi e a pochi metri dal mare e dal lungomare con lidi e servizi balneari.

L'immobile pignorato è ubicato nella parte centrale di un corpo di fabbrica "a schiera" identificato in progetto con la lettera B1. In maniera specifica si tratta di un **mini appartamento ad uso estivo** posto al primo piano. Vi si accede da un'area di corte pedonale condominiale delimitata da un cancello rispetto alla strada pubblica (Via Vincenzo Padula).

Dalla suddetta area mediante una piccola rampa di scale si giunge al portone d'ingresso dell'alloggio che si raggiunge mediante una ulteriore rampa. Al suo interno l'appartamento è dotato di un ambiente soggiorno con angolo cottura. Un



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

piccolo disimpegno da accesso al reparto notte composto da una camera da letto, una cameretta e un bagno. Tutti gli ambienti sopra citati sono dotati di aperture verso l'esterno. Per il soggiorno e la camera da letto matrimoniale le portefinestre danno accesso a dei terrazzi ubicati sui fronti sud e nord. Il terrazzo principale è ampio tanto da accogliere un tavolo con sei sedute. Nel complesso si può dire che l'alloggio è provvisto di un buon grado di illuminazione e si presenta in ottimo stato di conservazione. Gli infissi sono in legno con doppi vetri. Gli impianti elettrici, idrico e fognario, per quanto visibili, risultano perfettamente funzionanti. Il soggiorno e le camere da letto sono provvisti di condizionatori. Le pavimentazioni interne sono in ceramica effetto cotto mentre sui due balconi sono presenti piastrelle in gres bicolore. Tutto il corpo di fabbrica ha una colorazione gialla riconducibile a recenti lavori di manutenzione.

L'area di **corte privata** è separata dalla corte pedonale condominiale mediante un muretto sormontato da una ringhiera. Vi si accede mediante un cancello. La pavimentazione interna è in cotto e sono presenti anche essenze verdi. Una rampa di scale in mattoni da accesso al **locale cantinola** posta al piano seminterrato. Quest'ultimo è dotato di una piccola apertura a vasistas e di una porta a vetro. La superfice interna è di 9,80 mq. Gli intonaci interni presentano fenomeni di erosione materica dovuta alla presenza di umidità proveniente dai muri controterra. All'interno della cantinola sono presenti un lavello e uno scaldabagno elettrico.

**Dati reali e attuali dell'immobile**

Comune: Tortora (CS) - Cap: 87020
Via: Alcide De Gasperi - Numero Civico: snc
Scala: --- - Piano: 1°
Interno: 5
Accesso: da area di corte condominiale delimitata da cancello metallico posto su via Vincenzo Padula (ex traversa Via Alcide De Gasperi per come riportato in progetto)
Superfice commerciale appartamento e terrazzi: 66,77 mq.
Superfice commerciale cantinola: 6,07 mq.
Superfice commerciale corte e scale: 7,41 mq.
Superfice utile appartamento e terrazzi: 64,73 mq.
Superfice utile cantinola: 9,80 mq.
Superfice utile corte e scale: 25,76 mq.
Tipologia: unità immobiliare in blocco edilizio "a schiera"
Riferimenti catastali attuali:

- Appartamento e cantinola: Foglio 47, Particella 1073, sub. 5, Cat. A3, Classe 3, Vani 4, Rendita 206,58 euro;
- Corte esclusiva d'ingresso: Foglio 47, Particella 1072, sub. 13

Confini attuali corrispondenti con i confini catastali:

- a nord: corte condominiale → Foglio 47, P.lla 1072, sub 10 (bene comune non censibile)



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b790996d92c5f

- a ovest: appartamento privato e corte esclusiva → Foglio 47, Particella 1073, sub. 6 Cat. A3, Classe 3, Vani 4, Rendita 206,58 euro (appartamento) e Foglio 47, P.lla 1072, sub 14 (corte esclusiva d'ingresso) – Proprietà (1/1) [redacted]
- a est: appartamento privato e corte esclusiva → Foglio 47, Particella 1073, sub. 4 Cat. A3, Classe 3, Vani 4, Rendita 206,58 euro (appartamento) e Foglio 47, P.lla 1072, sub 14 (corte esclusiva d'ingresso) – Proprietà (1/1) [redacted]

Destinazione urbanistica attuale dell'area: zona territoriale omogenea B satura rispetto al vigente Piano Strutturale Comunale di Tortora.

Nell'atto di acquisto dell'immobile (16.09.1989) oggetto di pignoramento, evidentemente le proprietà confinanti non erano state ancora vendute pertanto, a proposito dei confini, nel rogito si legge quanto segue: *<<l'appartamento al piano primo, contraddistinto con il sub. 5, sul contratto di mutuo interno 5 e con corte annessa contraddistinta con il subalterno 13, confinante con proprietà di [redacted] restante proprietà della società venditrice e vano scala, l'appartamento e la corte, e con restante proprietà della società venditrice da più lati e vano scala, la corte>>*.

Per completezza occorre precisare che l'appartamento in questione possiede un diritto al parcheggio come riportato nell'atto di acquisto: *<<Nella vendita è compreso il diritto a parcheggiare un'autovettura sul terreno residuato dopo la costruzione ed adibito a parcheggio autovettura indicato sull'elaborato planimetrico presentato all'UTE di Cosenza unitamente all'accatastamento dei predetti fabbricati con la particella 1072, sub. 11>>*. Allo stato attuale tale area di parcheggio è delimitata a margine di Via Vincenzo Padula. In merito all'individuazione delle proprietà oggetto di pignoramento e delle aree condominiali si fa riferimento all'elaborato planimetrico estratto dagli archivi digitali dell'Agenzia del territorio di Cosenza e redatto in data 30.09.1987 dal geom. Giovanni De Paola (cfr. Allegato 9). Nel suddetto documento tutte le particelle indicate nella presente relazione risultano puntualmente individuate in planimetria con il numero identificativo e il subalterno.

Segue documentazione fotografica:



*Foto aerea con individuazione della proprietà oggetto di pignoramento (da google maps)*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



*Corte condominiale di ingresso alle singole proprietà*



*Fronte est (via V. Padula) con cancello di accesso alla corte condominiale e area di parcheggio*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



*Fronte nord con scala di accesso all'appartamento visto dalla corte esclusiva antistante*



*Fronte sud dell'appartamento con il terrazzo e la ringhiera rossa*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



*Veduta della corte esclusiva dell'appartamento*



*Particolare gradinata della corte esclusiva*



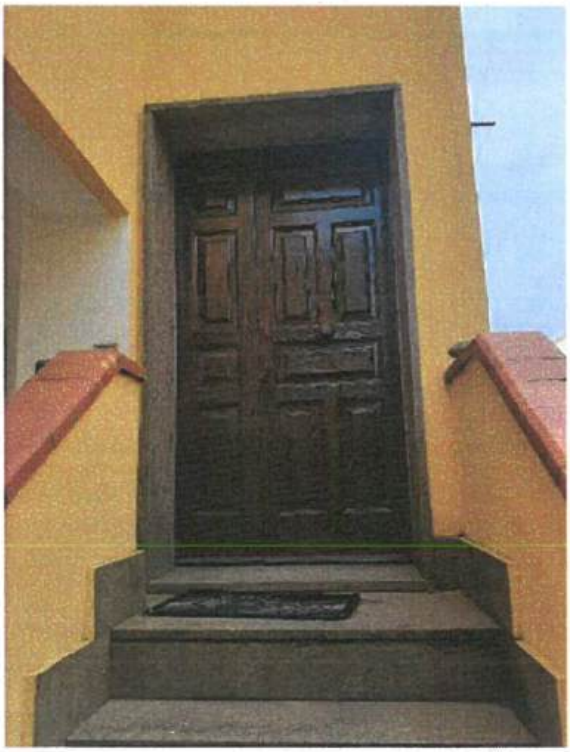
Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



*Gradini esterni di accesso all'appartamento*



*Gradini esterni di accesso cantinola seminterrata*



*Portone di ingresso all'appartamento*



*Scala interna di accesso all'appartamento*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



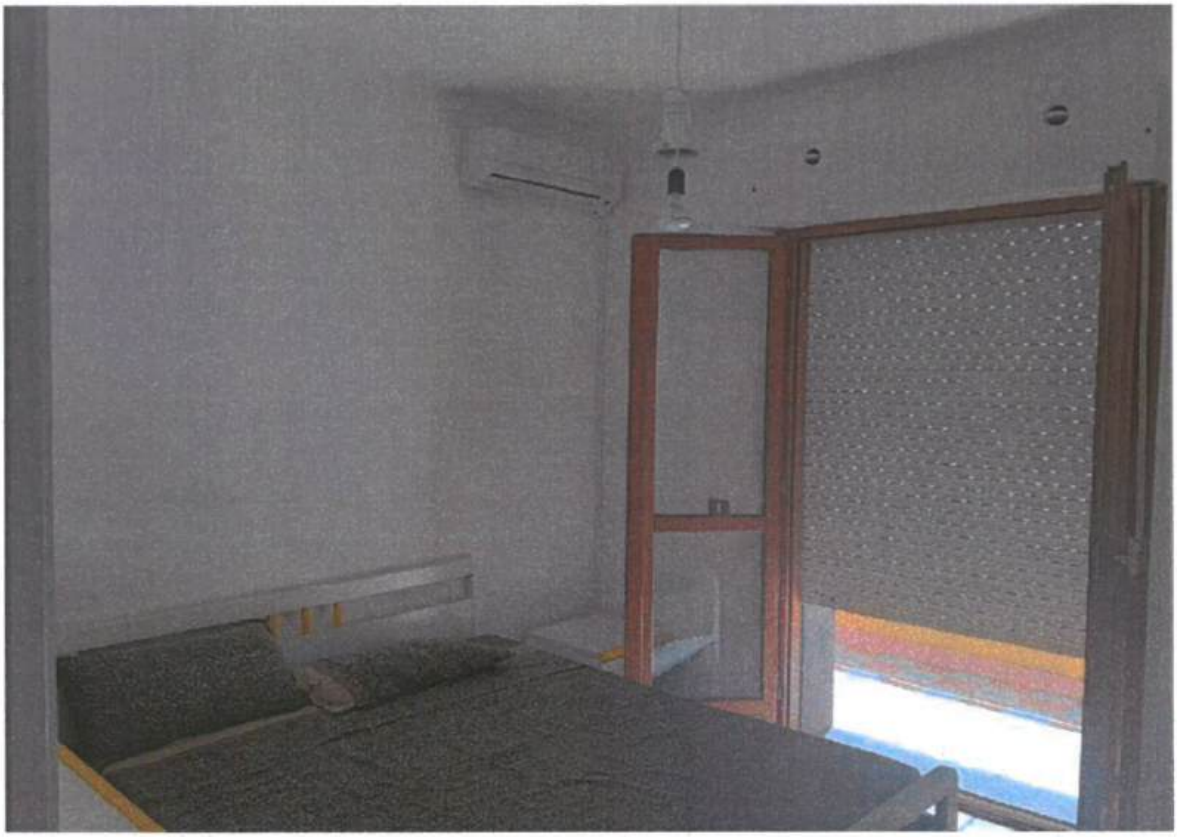
*Interno, soggiorno-pranzo*



*Interno, angolo cottura*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



*Interno, camera da letto matrimoniale*



*Interno, cameretta*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b886334a4b79096d92c5f



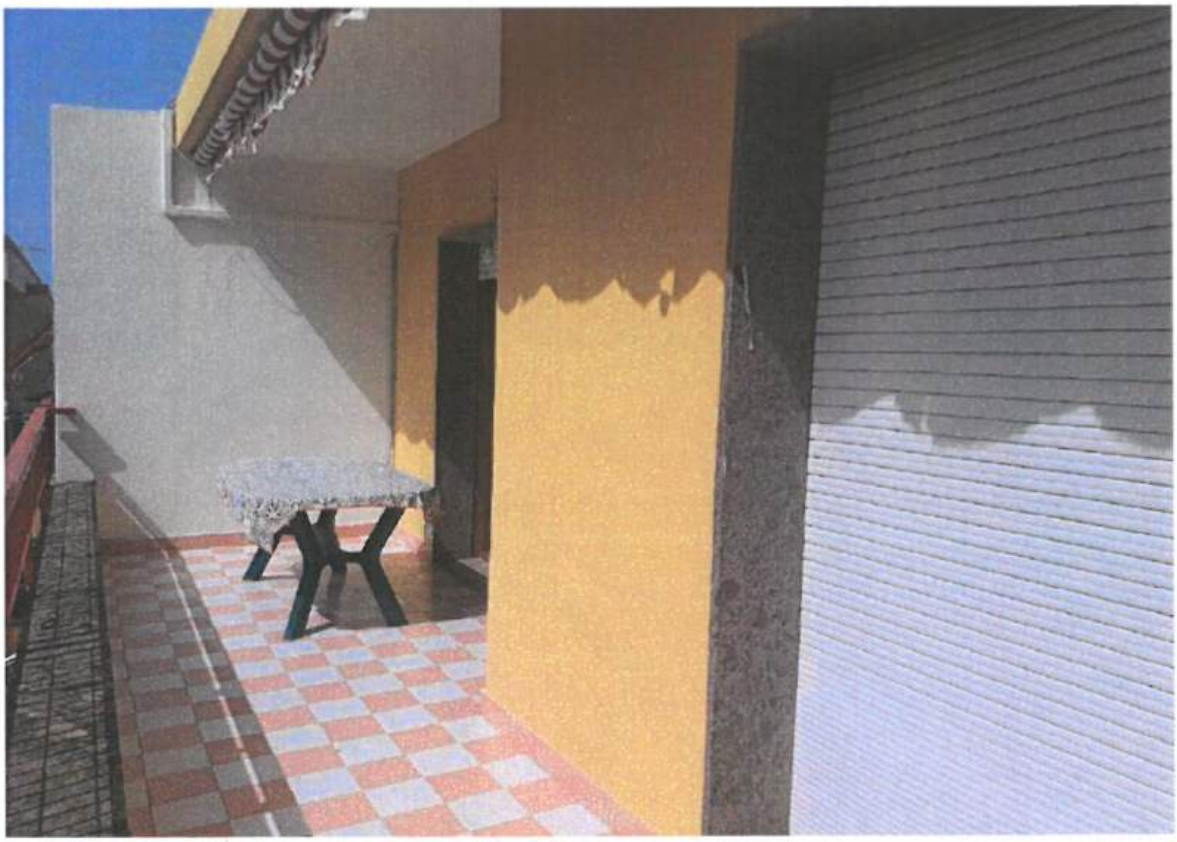
*Interno, bagno*



*Interno, disimpegno di ingresso alla zona notte*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



*Terrazzo fronte sud*



*Terrazzo fronte sud*



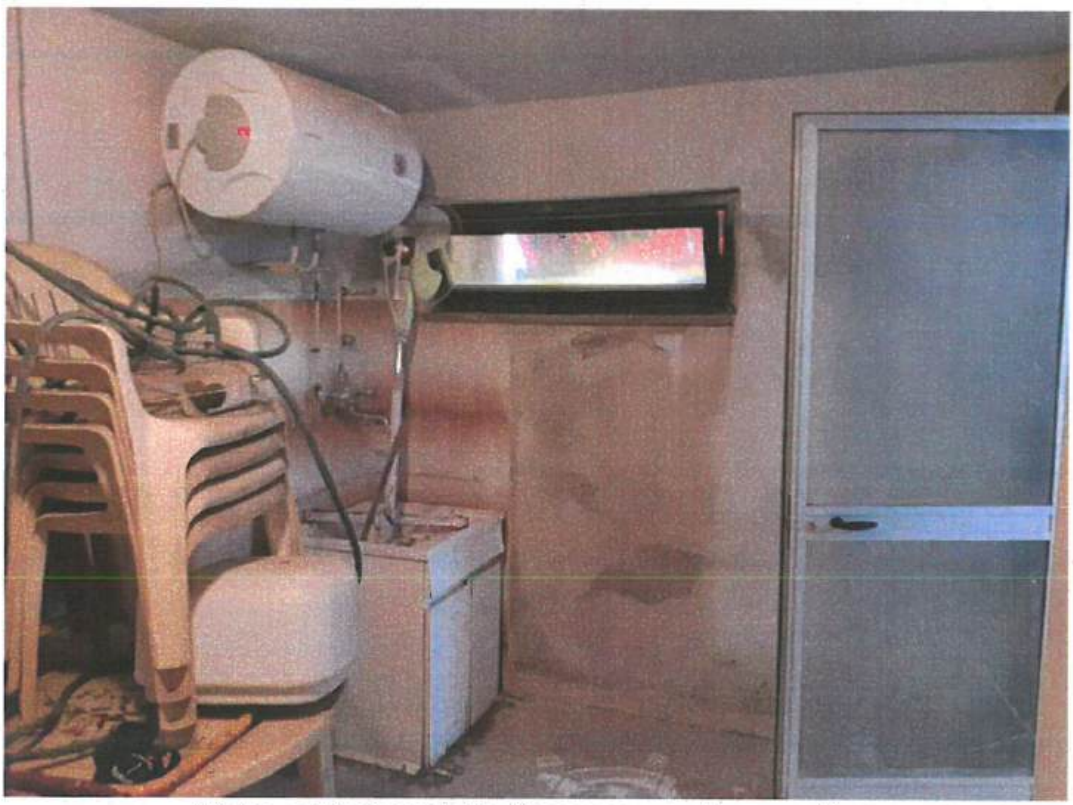
Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



*Terrazzino angolo cottura*



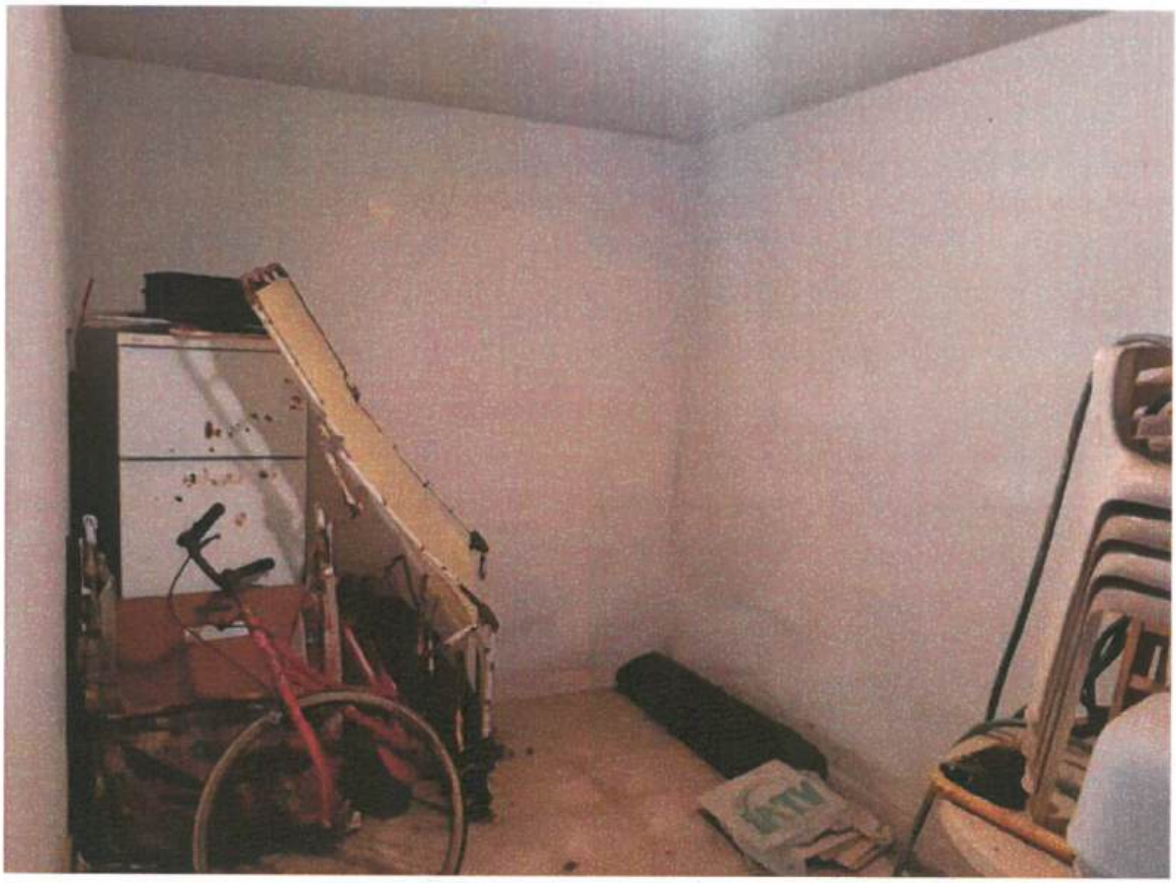
*Terrazzino angolo cottura*



*Interno cantinola con porta dio accesso e apertura a vasistass*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f



*Interno cantinola*

La planimetria generale e il rilievo metrico ed architettonico dell'immobile, con la rappresentazione in scala, sono riportati nell'allegato 10.

Tra i beni pignorati non figurano terreni, pertanto, non risulta necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica (art. 30, DPR 380/2001).

**Identificazione pregressa dei beni**

Premesso che i riferimenti catastali attuali dei beni pignorati sono i seguenti:

- **Appartamento e cantinola**: Foglio **47**, Particella **1073**, sub. **5**, Cat. A3, Classe 3, Vani 4, Rendita 206,58 euro;
- **Corte esclusiva d'ingresso**: Foglio **47**, Particella **1072**, sub. **13**

Ad oggi, i beni pignorati hanno mantenuto gli stessi identificativi catastali relativi al primo accatastamento avvenuto in data 30.09.1987 per come riportato dell'elaborato planimetrico del fabbricato (cfr. Allegato 9).

Pertanto, i beni pignorati, così censiti sono correttamente riportati nella documentazione ex art. 567 cpc; i medesimi dati catastali sono correttamente contenuti nell'atto di acquisto del debitore stipulato a Praia a Mare in data 16.09.1989 (cfr. Allegato 7).

Dalle ulteriori verifiche eseguite sulla documentazione in atti, i dati catastali sopra citati sono correttamente riportati nell'atto di pignoramento del 06.03.2025 a



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

firma dell'avv. Maria Pia Sansone e nella relativa nota di trascrizione del 27.03.2025 (Registro generale n. 9326 - Registro particolare n. 7545 - Presentazione n. 59) rilevata dall'ispezione ipotecaria telematica del 29.03.2025.

Dall'analisi della planimetria catastale dell'immobile pignorato (cfr. Allegato 14) emerge solo un mero errore materiale nella rappresentazione delle aperture esterne del bagno, della cameretta e della cantinola che sono state riportate con una linea verticale indicante, convenzionalmente, la portafinestra (con possibilità di passaggio), quando, realmente, si tratta di due semplici finestre (con sola possibilità di affaccio). Ciò non inficia la corretta individuazione della proprietà. Per tali circostanze, l'Agenzia del Territorio prevede la possibilità di correzione attraverso una migliore rappresentazione della planimetria. Tra costi di presentazione telematica e onorari tecnici si stima in **€ 500,00** il costo della suddetta pratica edilizia.

## C - Stato di possesso

L'appartamento oggetto di causa attualmente è occupato dai proprietari: al suo interno è completo di arredi e, in base a quanto riferito dal sig. [redacted] figlio del proprietario, viene utilizzato, principalmente, nei periodi di vacanza. Come già evidenziato, l'immobile pignorato è stato acquistato dall'esecutato, sig. [redacted] con atto di compravendita del Notaio Giovanni Lomonaco di Praia a Mare del 16.09.1989, Repertorio 19851, Raccolta 9751 (cfr. Allegato 7). La data di acquisto è anteriore a quella del pignoramento.

In base alle indagini eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate di Paola, competente per territorio, per l'immobile pignorato non esistono contratti di fitto registrati (cfr. Allegato 18).

L'appartamento in questione per caratteristiche connesse allo stato di conservazione, alle finiture, ai servizi dell'area urbana e al mercato locale si può prospettare un valore locativo nell'ordine di **€ 300,00** mensili.

## D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Lo scrivente CTU in data 17.07.2025 ha prodotto richiesta scritta al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di Tortora per verificare l'eventuale esistenza di servitù attive e passive, canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e vincoli gravanti sul compendio pignorato e sull'area di edificazione. Nella risposta inviata a mezzo pec, il competente ufficio comunale, non riporta alcun cenno sulla richiesta; il dirigente riferisce solo sull'esistenza di vincoli di tipo urbanistico di seguito riportati (cfr. Allegato 12):

- **Vincolo Sismico** ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- **Vincolo paesaggistico ambientale** ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii. ed in particolare per il Comune di Tortora con D.M. del



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

26.03.1970 "Codice Vincolo: 180039 – Area panoramica costiera tirrenica caratterizzata da lussureggiante vegetazione e sita nel Comune di Tortora". Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 27.05.1970, n. 131;

- **Area a rischio Idrogeologico** – Decreto del Segretario Generale n. 782 del 14.10.2024 – "Adozione proposta di perimetrazione e/o classificazione – Fasce Fluviali" – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale" – Pubblicazione BURC n. 240 del 20.11.2024.

In data 05.09.2025 a cura del CTU veniva inoltrate richiesta a mezzo pec al Dirigente dell'Ufficio Tributi del Comune di Tortora per chiedere l'esistenza di eventuali pendenze inerenti la proprietà immobiliari del sig. [redacted] Nella risposta si evidenziava che la situazione debitoria verso il Comune di Tortora è pari ad **€ 4.361,73** (cfr. Allegato 15).

Nel corso del sopralluogo effettuato congiuntamente alla custode giudiziaria Dott.ssa Francesca Valentino il 28 agosto u.s., il figlio del proprietario incaricato di presenziare al primo accesso, riferiva che lo stabile non ha amministratore condominiale e che tutte le spese vengono raccolte forfettariamente dagli inquilini all'occorrenza. In assenza di amministratore condominiale nominato, non risulta possibile acquisire regolamento di condominio (se esistente) ed eventuali pendenze da parte del sig. [redacted]

## E - Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 60/DM del 04.06.1984** (pratica edilizia n. 3/84)
- **Variante n. 1094 del 29.07.1985** (pratica edilizia n. 20/85).

Gli estremi dei titoli concessori sono stati desunti dall'atto di compravendita (cfr. Allegato 7) e successivamente è stata inoltrata richiesta a mezzo pec al Comune di Tortora (cfr. Allegato 11) per visionare i progetti depositati al fine di stabilire la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di causa.

Nella nota di trasmissione inviata via pec al sottoscritto CTU (cfr. Allegato 12), il Dirigente dell'ufficio tecnico comunale di Tortora ha precisato che, visti gli atti d'ufficio, sull'immobile in argomento non è stato rinvenuto il **certificato di agibilità**.

Inoltre, non essendo citati ulteriori titoli edilizi (Cila, Scia etc.) si ritiene che l'ultimo titolo abilitativo edilizio esistente sull'immobile sia la Variante n. 1094 del 29.07.1985 (pratica edilizia n. 20/85). Pertanto, al fine di accertare la regolarità urbanistica ed edilizia del compendio pignorato è necessario verificare il suo **stato legittimo** (art. 9bis, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) mediante il confronto tra lo stato attuale e quanto contenuto negli ultimi grafici progettuali autorizzati.

La **destinazione d'uso residenziale** dell'immobile pignorato, è in linea con lo strumento urbanistico comunale all'epoca della realizzazione, ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Tortora (cfr. Allegato 12) e alla documentazione catastale esaminata:



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

visura sintetica e storica (cfr. Allegato 13), planimetria (cfr. Allegato 14) ed elaborato planimetrico (cfr. Allegato 9).

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'alloggio si fa riferimento all'art. 9 bis, comma 1ter del Testo Unico dell'Edilizia e alle misurazioni effettuate nel corso dei sopralluoghi compiuti in sito.

Previa comunicazione concordata con il sottoscritto CTU e inviata alle parti dalla dott.ssa Francesca Valentino, custode giudiziaria, il primo accesso sui luoghi di causa è stato fissato per giorno 28.08.2025 alle ore 10.00. Il primo sopralluogo si è svolto alla presenza del sottoscritto CTU, della dott.ssa Francesca Valentino e del sig. [redacted], figlio del sig. [redacted], esecutato.

Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati gli ambienti interni ed esterni dell'immobile pignorato ed eseguita una ripresa fotografica degli stessi. Per mancanza delle chiavi, non è stato possibile accedere all'interno della cantinola posta al piano seminterrato. Il CTU, in accordo con la custode giudiziaria, si sono riservati di accedere al suddetto locale in un secondo accesso. Il secondo sopralluogo, previsto per il 24.09.2025, non ha avuto luogo per l'assenza del proprietario dell'alloggio pignorato. Il verbale redatto dal CTU è stato inviato alla custode giudiziaria a mezzo pec in data 26.09.2025. Nel terzo accesso, eseguito il 04.10.2025, oltre al locale cantinola, sono stati rilevati ulteriori aspetti di dettagli dell'immobile. Come si evince dai verbali redatti dalla dott.ssa Francesca Valentino e dallo scrivente CTU, ai sopralluoghi non sono stati presenti legali e consulenti tecnici nominati dalle parti (cfr. Allegato 19).

Il Comune di Tortora, previo versamento dei diritti di riproduzione, ha fornito al CTU gli elaborati progettuali dei due titoli edilizi scansionati. In particolare i disegni architettonici sono tratti da eliografie che, secondo la consuetudine del tempo, presentano quote parziali e non sull'intero elaborato. Anche le planimetrie catastali sono scansionate e, essendo rappresentate ad una scala 1:200, presentano un margine di errore nel rilevamento delle misure architettoniche. Tutto ciò premesso, per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile si procederà per porzioni di proprietà secondo l'ordine che segue:

- **Appartamento e cantinola** (Foglio 47, Particella 1073, sub. 5) - La verifica sulla regolarità edilizia e urbanistica parte dalla maglia strutturale dell'alloggio che risulta corrispondente a quella riportata nell'ultimo progetto autorizzato (Variante n. 1094 del 29.07.1985). Nei muri perimetrali di chiusura e nelle tramezzature interne è presente qualche scostamento dimensionale nell'ordine di pochi centimetri dovuto a maggiori spessori degli intonaci e dei rivestimenti interni. La differenza più elevata si riscontra sulla parete principale del soggiorno-pranzo, quotata in progetto 6,50 m. e realizzata con una lunghezza di 6,69. L'altezza interna misurata tra il piano di calpestio e il soffitto è di 2,77 m. a fronte di una quota di progetto di 2,70 m.

  Questo modesto ampliamento rientra nelle tolleranze costruttive introdotte dall'art. 34-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che <<*Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei*



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

*distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: (omissis) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati>>*. Essendo l'alloggio in questione inferiore a 100 mq. e potendo ammettere sulla misura interna di 6,50 m. una tolleranza sino a 6,825 m. (con incremento del 5%), l'appartamento può essere ritenuto conforme al titolo autorizzativo e ai documenti catastali.

La cantinola seminterrata è compresa nel volume assentito di progetto; le dimensioni interne si discostano di pochi centimetri rispetto a quelle riportate nei grafici di progetto per differenti spessori di intonaco. Anche in questo caso vale la tolleranza del 5,0% prevista nell'art. 34 bis del DPR 380/01 e s.m.i. (*c.d. Salvacasa*).

A livello urbanistico, altezze e distacchi del fabbricato, presentano alcune differenze rispetto ai grafici di progetto forniti dal Comune dovute alla presenza di una scossalina in rame sul fronte nord e di alcuni gradini, posti sul calpestio della proprietà sottostante, sul fronte sud. Inoltre, il distacco tra l'aggetto del corpo d'ingresso dell'appartamento in argomento e il fabbricato contrassegnato con la lettera A è di 6,00 m. in luogo dei 6,40 di progetto, rientrando, tuttavia, nei parametri urbanistici del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della realizzazione del complesso edilizio.

- **Corte esclusiva** (Foglio 47, Particella 1072, sub. 13) - Per l'area di corte d'ingresso all'appartamento, i grafici progettuali inviati dal Comune di Tortora allo scrivente recano delle campiture puntinate che rimandano ad una sistemazione a verde o a terreno battuto con vialetti di pietre a secco. Attualmente l'area è pavimentata in cotto. Il corpo scala di accesso all'abitazione, rispetto al disegno di progetto, non ha ringhiere ma parapetti in muratura con correntini in cotto. Sia la scala di accesso all'abitazione che la rampa di collegamento alla cantinola seminterrata mostrano quattro gradini in più. Le integrazioni dei gradini sono correttamente riportati nella planimetria catastale (cfr. Allegato 14) compilata in data 01.10.1987 e presentata il 04.02.1988 dal Geom. Giovanni De Paola. Si ritiene, quindi, che le stesse siano state realizzate prima del febbraio 1988 e, comunque, prima dell'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato sig. [redacted] avvenuto il 16.09.1989. Dalla corrispondenza avuta tra il CTU e l'ufficio tecnico del Comune di Tortora, non sussistono richieste di altri titoli edilizi sulle proprietà oggetto di causa (cfr. Allegati 11 e 12) e, conseguentemente, procedimenti di acquisizione al patrimonio pubblico.

  Le modificazioni riscontrate sull'area di corte, non incidono sui parametri volumetrici del costruito e, alla luce delle integrazioni prodotte dalla legge 105/2024 (Salva Casa) al D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) nonché dalle interpretazioni fornite dalla Circolare MIC del 02.04.2025, si configurano come **parziali difformità** per le quali è ammessa la sanatoria con rilascio



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

postumo dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'**art. 36-bis** del D.P.R. 380/2001. Tuttavia occorre precisare che il rilascio del titolo edilizio in sanatoria è subordinato alla concessione dell'**autorizzazione paesaggistica** postuma da parte della locale Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio che assume carattere di **parere vincolante**.

Nel caso particolare, l'eventuale futuro aggiudicatario del bene, ha a disposizione 120 giorni dal decreto di trasferimento immobiliare dell'autorità giudiziaria per inoltrare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

Quanto ai costi presumibili conseguenti al procedimento di sanatoria, attuabile tramite SCIA, si precisa che gli stessi sono costituite da due voci principali:

- Costi dell'oblazione;
- Onorari tecnici;

Per la prima voce, considerando l'aliquota massima, l'oblazione dovuta è pari a due volte l'aumento del valore venale dell'opera realizzata (da 516 a 5.164 euro). In merito agli onorari tecnici applicabili ad una siffatta richiesta di sanatoria, tenendo conto degli adempimenti di rilievo e presentazione pratica presso gli uffici comunali, agenzia del territorio, provincia e Soprintendenza ABAP, si ritiene congruo un compenso di € 2500. Pertanto, ipotizzando una oblazione pari alla stessa cifra, i **costi complessivi e presumibili della sanatoria** possono essere ritenuti congrui nella misura di **€ 5.000,00**.

## F - Formazione dei lotti

La tipologia del bene pignorato, costituito da una unità immobiliare in un fabbricato con tipologia a schiera, non favorisce la suddivisione a lotti dell'immobile. Difatti le dimensioni dello stesso, mini appartamento per vacanze, e l'articolazione planimetrica del costruito (corte, cantinola e appartamento), concretamente non consentono la divisione in lotti. Il pignoramento insiste su tutta la proprietà del sig. [redacted] pertanto la vendita dovrà riguardare l'intero immobile secondo gli estremi catastali precedentemente indicati.

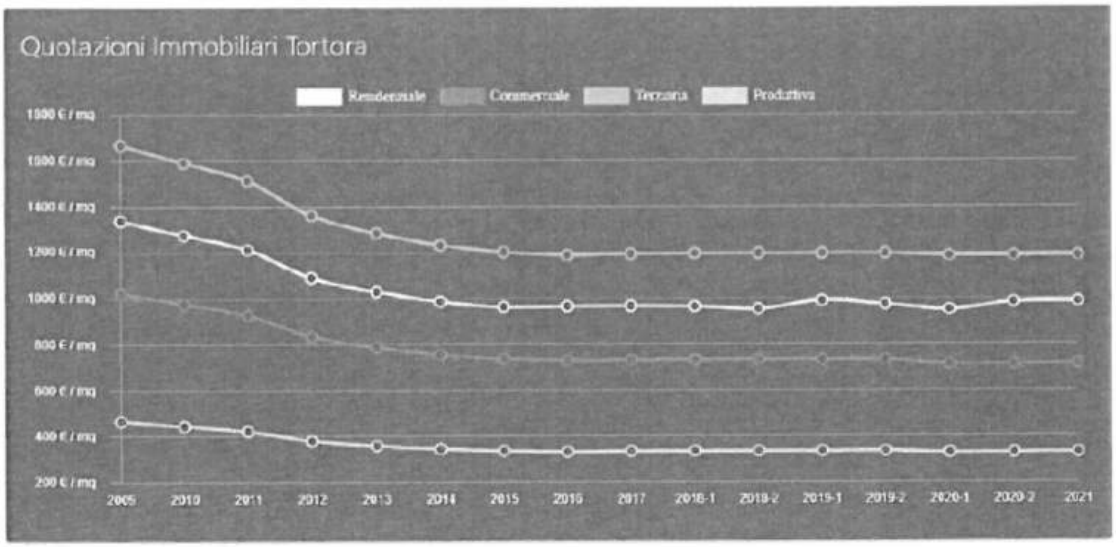
La stima che segue riguarderà l'immobile pignorato nella sua interezza.

## G - Valore del bene e costi

La risposta al quesito esige una puntuale analisi sul mercato immobiliare di Tortora e sui caratteri distintivi della zona e del fabbricato in esame. In via preventiva occorre precisare che per l'immobile pignorato non è mai stato rilasciato certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01, né all'atto di vendita (16.09.1989) né in periodi successivi. Le fonti del settore immobiliare, dal 2009 al 2021, riportano una regressione del valore di mercato degli alloggi nel comune di Tortora desumibile nella tabella che segue.



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f




*Quotazioni immobiliari a Tortora. Fonte: Requot*

**Analisi del mercato immobiliare**

Prima di effettuare la stima del bene oggetto di causa è doveroso compiere una analisi del contesto urbano. Tale prassi, in linea con la teoria estimativa, è finalizzata ad analizzare gli scenari economici nel loro complesso e, quindi, a poter valutare un numero considerevole di fattori che possono influenzare il risultato finale della stima.

Tortora, al pari di numerosi centri della costa tirrenica cosentina, ha conosciuto un notevole sviluppo edilizio negli anni Settanta, periodo in cui si registrò una congiuntura favorevole per la costruzione e la vendita di seconde case, alimentata sia da interessi imprenditoriali che dalle amministrazioni pubbliche che videro nello sviluppo edilizio una sicura fonte di introito per le casse pubbliche. Questa tendenza è durata per circa un quarantennio, sino alle prime avvisaglie della crisi economica del 2008. Al turismo balneare, inteso come soggiorno familiare prolungato nelle seconde case, si sono affiancate nuove forme di vacanza, decisamente più brevi, spesso vissute in alberghi, camping e case vacanze. Inoltre, con la riforma del turismo (legge 135/2001) e l'introduzione dei Bed and Breakfast anche in Italia, la domanda di seconde case ha fatto registrare un sensibile decremento sul quale ha pesato, oltre ai fattori sopra descritti, un costante aumento dell'imposizione fiscale sugli immobili.

A Tortora, alla tradizionale domanda immobiliare principalmente legata al turismo balneare proveniente dalla Campania, si associa una considerevole presenza di vacanzieri di prossimità che, favorita dalla vicinanza dell'Autostrada del Mediterraneo giungono nella cittadina tirrenica dal Lagonegrese e dai centri interni del Pollino.

**Metodologia estimativa**

Dati generali possono essere ricavati dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate. Questi ultimi dati si riferiscono ai valori medi per metro quadro dichiarati nelle compravendite immobiliari dell'area in esame (zona centrale di Marina di Tortora, microzona catastale 2: via Giovanni XXIII, Via Marconi,



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b8863 4a4b79096d92c5f

Via A. De Gasperi, Via Cilea, Via Falconara, cfr. Allegato 16). Tuttavia, anche i valori parametrici riportati dall'Agenzia delle Entrate potrebbero presentare approssimazioni per difetto in quanto il "prezzo finale" riportato nei rogiti potrebbe risultare di poco inferiore rispetto alle cifre effettivamente corrisposte. Difatti, e solo per completezza dell'informazione, occorre precisare che, sino a qualche anno fa in Calabria, tra acquirenti e venditori privati esisteva la tendenza a non dichiarare per intero il valore corrisposto nella compravendita in ragione di presunte convenienze fiscali e sugli onorari notarili. Ne consegue che il valore medio OMI riportato nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate potrebbe risultare inferiore a quello reale e, comunque, superiore al valore minimo da dichiarare per non incorrere in accertamenti fiscali. La precisazione, anche se priva di carattere documentale, si riferisce alla prassi corrente qualche anno fa e mira a chiarire il rapporto tra il valore di mercato reale e l'unico dato ufficiale reperibile in base ai singoli comuni e alle zone di riferimento.

Per la zona in esame, i valori OMI riferiti alle abitazioni di tipo economico, nel secondo semestre 2024 presentano un valore di mercato compreso tra i 780 €/mq. e i 1.150 €/mq. con una media che si attesta su €/mq. 965.

Trovandosi l'immobile pignorato nell'area centrale della Marina di Tortora ove è presente una gran quantità di abitazioni per ferie come quella in esame, il mercato immobiliare offre diverse possibilità di confronto anche in ragione dell'appetibilità della zona che negli ultimi anni ha conseguito il riconoscimento di *Bandiera Blu*.

Tale premessa favorisce una indagine del mercato immobiliare locale molto ampia, offrendo possibilità di confronto reale tra gli immobili per approdare, in maniera più oggettiva, a una **stima sintetica**. La metodologia estimativa prevede l'analisi di un campione significativo di annunci immobiliari aventi caratteristiche simili all'immobile in argomento per ubicazione, estensione, finiture e uso prevalente.

Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi richiesti e le superfici commerciali degli appartamenti si avrà un **valore di mercato medio** per metro quadrato.

Detto valore si ricava dalla seguente formula:

$$Vm_{medio/mq.} = \frac{\sum_n V_i}{\sum_n P_i}$$

dove:

$Vm_{medio/mq.}$ = valore di mercato del bene oggetto di stima calcolato per metro quadrato;

$\sum_n V_i$ = sommatoria dei valori dei singoli beni messi a confronto con quello da stimare;

$\sum_n P_i$ = sommatoria dei dati metrici dei beni messi a confronto con quello da stimare;

Al fine di ragguagliare meglio il valore così ottenuto al bene oggetto di stima, si introducono dei coefficienti, indicati con la lettera K, che rappresentano fattori di apprezzamento o deprezzamento (detti anche punti di merito):



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

**K1** – Esprime la qualità del fabbricato rispetto a quelli medi della zona;
**K2** – Esprime la qualità del fabbricato per la presenza di servizi non ordinari;
**K3** – Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione del fabbricato;
**K4** – Esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito;
**K5** – Esprime un apprezzamento per appartamenti di taglio piccolo e deprezzamento per appartamenti di taglio grande;
**K6** – Esprime apprezzamento/deprezzamento per la posizione dell'appartamento: piani, vista, esposizione, rumore;
**K7** – Esprime apprezzamento/deprezzamento per le caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione.

**Calcolo della superfice commerciale**

Un altro passo da compiere per giungere alla stima del bene oggetto di causa è quello di determinare la superfice commerciale. Il concetto di superfice commerciale si riferisce ad un'area virtuale che deriva dalla superfice reale opportunamente armonizzata con dei coefficienti correttivi e posti a base della compravendita in ragione della destinazione d'uso degli ambienti costituenti il fabbricato. In concreto, per determinare la superfice commerciale del fabbricato si considera la superfice lorda costruita, mentre, per l'area di corte, i terrazzi e quelle accessorie si applicherà alla superfice reale un coefficiente riduttivo che fornirà il valore ragguagliato della superfice commerciale desumibile dalla letteratura tecnica[1].

L'appartamento di via Alcide De Gasperi è stato rilevato graficamente nel corso dei due sopralluoghi effettuati in sito.

Tale operazione tecnica, oltre a restituire la reale consistenza in termini dimensionali dei singoli ambienti è servita anche a evidenziare attraverso il rilievo fotografico, lo stato di conservazione dell'immobile. Per la determinazione della superfice commerciale, nella tabella che segue sono stati riportati i dati metrici lordi e i coefficienti di riduzioni per ragguagliare la superfice reale a quella commerciale:

| Ambiente | Superficie lorda | Coefficienti | Superficie commerciale |
|---|---|---|---|
| Area di corte e scale di accesso | 29,65 mq. | 0,25 | 7,41 mq. |
| Appartamento *(ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, camere da letto, bagno)* | 60,90 mq. | 1,00 | 60,90 mq. |
| Terrazzi e balconi scoperti | 17,80 mq. | 0,33 | 5,87 mq. |
| Cantinola | 12,15 mq. | 0,50 | 6,07 mq. |
| **Totale superfici** | **120,50 mq.** | | **80,25 mq.** |

[1] Cfr.: A. PESTINENZA PUGLISI e L. PESTINENZA PUGLISI, *Guida alla stima delle abitazioni*, Edizioni Dei, Roma 1998; GIUSEPPE MASSIMO INNOCENTI, *La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.*, Palermo 2012; CARLO FORTE e BALDO DE' ROSSI, *Principi di economia ed estimo*, Sonzogno 1989; RAFFAELE GIGANTE, *Il manuale del consulente tecnico*, Lavis 2001; RAFFAELE GIGANTE, *Consulenze tecniche commentate*, Lavis 2001; MASSIMO MONCELLI, *Guida operativa del valutatore immobiliare*, Edizioni Maggioli, Santarcangelo di Romagna 2022



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

## Procedimento di stima

Nella tabella di seguito riportata si elencano i prezzi di vendita e le metrature degli alloggi inseriti nel campione di riferimento (cfr. Allegato 17):

| N° | Descrizione immobili in vendita a Tortora Marina | Fonte | Agenzia |
|---|---|---|---|
| 1 | **Trilocale, 70 mq.**<br>**Prezzo di vendita € 115.000,00**<br>Soggiorno, angolo cottura, bagno, 2 camere matrimoniali, corte<br>Via Alcide De Gasperi | Gaia Servizi Immobiliari<br>Contrada Vetticello, 199<br>Belvedere Marittimo | |
| 2 | **Villa a schiera, 110 mq.**<br>**Prezzo di vendita € 134.000,00**<br>Soggiorno, cucina abitabile, doppi servizi, 2 camere da letto, terrazzi, giardino 70 mq.<br>Via Giovanni Bachelet, 31 | Case e Servizi<br>Via Trieste e Trento, 7<br>San Giorgio a Cremano | |
| 3 | **Quadrilocale, 90 mq.**<br>**Prezzo di vendita € 100.000,00**<br>Soggiorno, cucinotto, 3 camere da letto, 2 bagni e patio (2 piani)<br>Lungomare Francesco Sirimarco, 104 | Globe Studio Immobiliare<br>Via Mancini, 7<br>Diamante | |
| 4 | **Quadrilocale, 90 mq.**<br>**Prezzo di vendita € 110.000,00**<br>Soggiorno, angolo cottura, 3 camere da letto, 2 bagni e patio (2 piani)<br>Via Benedetto Croce | Gesti Casa<br>Via G. Fortunato, 11<br>Belvedere Marittimo | |
| 5 | **Villetta a schiera, 100 mq.**<br>**Prezzo di vendita € 120.000,00**<br>Salone, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, terrazzi e posto auto (2 piani)<br>Via Impresa | Rexer<br>Via Giosuè Carducci, 4<br>Milano | |
| 6 | **Villa a schiera, 125 mq.**<br>**Prezzo di vendita € 155.000,00**<br>Salotto, cucina, 2 bagni, 2 camere, giardino privato e garage<br>Via Paolo Borsellino, 28 | Utente privato su:<br>www.immobiliare.it | |
| 7 | **Quadrilocale, 130 mq.**<br>**Prezzo di vendita € 140.000**<br>Living-cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, piccola area di corte<br>Via Giuseppe Guida | Utente privato su:<br>www.immobiliare.it | |

Sulla base dei dati disponibili, sostituendo i valori numerici nella formula precedente, si ottiene il valore per metro quadro associabile all'immobile oggetto di stima:

$$\mathbf{Vm_{medio/mq.}} = \frac{(115.000 + 134.000 + 100.000 + 110.000 + 120.000 + 155.000 + 140.000)\ €}{(70 + 110 + 90 + 90 + 100 + 125 + 130)\ mq.}$$



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

**$Vm_{medio/mq.}$ = 1.222,37 €/mq**

Il dato così determinato assume un carattere generale e necessita di essere ragguagliato all'immobile oggetto di stima mediante una analisi specifica dei singoli coefficienti di apprezzamento/deprezzamento da K1 a K7 e riunendo gli stessi in un unico fattore, indicato con Ki. Per i singoli fattori si assumono i seguenti valori:

**K1** = **1,00** - Buona qualità del fabbricato rispetto a quelli della zona rapportata alle caratteristiche di accessibilità, ingresso, aree verdi;
**K2** = **0,85** - Il fabbricato è dotato di parcheggi non esclusivi; mancano servizi privati afferenti (piscina, campo da tennis etc.);
**K3** = **1,00** - Il fabbricato è in buono stato di conservazione rispetto alla media delle costruzioni esistenti nell'intorno urbano;
**K4** = **1,00** - Lo stabile ove è ubicato l'appartamento da stimare non presenta beni immobiliari in grado di produrre redditi aggiunti;
**K5** = **1,00** - Fattore di apprezzamento circa la commerciabilità del bene in ragione della sua superfice;
**K6** = **1,00** - Fattore di apprezzamento dovuto alle caratteristiche posizionali dell'immobile come piano, vista, esposizione, rumore;
**K7** = **1,00** l'immobile ha finiture medie e un buon grado di manutenzione.

Pertanto, Ki = K1*k2*K3*k4*K5*K6*K7 = 1,0*0,85*1,0*1,0*1,0*1,0*1,0 = 0,85

Il valore di mercato del compendio pignorato sarà determinato rapportando tre parametri di riferimento:

- Il valore di mercato medio per mq.;
- Il valore Ki rappresentativo di tutti i fattori di apprezzamento/deprezzamento rappresentato dai fattori $K_{(1-7)}$ riferiti all'immobile oggetto di stima;
- La superfice commerciale dell'immobile pignorato;

**$Vm = Vm_{medio/mq.} * Ki * S_{comm.}$ = 1.222,37 €/mq. * 0,85 * 80,25 mq.**

**Vm = 83.380,91 euro**

Al valore di mercato dell'immobile così determinato dovranno essere sottratte le seguenti aliquote:

- € 500,00 Costi presumibili per correzione planimetria catastale;
- € 5.000,00 Costi presumibili sanatoria edilizia;
- € 4.361,73 Oneri comunali non pagati



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

Pertanto, si avrà:

**Vm** = € 83.380,91 - € 500,00 - € 5.000,00 - € 4.361,73 = € 73.519,18 ≈ **€ 73.500,00**

**Vm = 73.500,00 euro**
**(diconsi SETTANTATREMILACINQUECENTO/00 euro)**

## CONCLUSIONI

Nel ringraziare il Giudice, Dott.ssa Federica Laino per la fiducia professionale accordatami, e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore precisazione in merito, ribadisco le conclusioni tecniche cui sono giunto:

1. Ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. il creditore che richiede la vendita ha correttamente depositato l'ispezione ipotecaria, la certificazione notarile sostitutiva attestante le generalità dell'esecutato, le formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato nell'ultimo ventennio. Sono, inoltre, stati acquisiti dal CTU l'atto di compravendita dell'appartamento, i certificati di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazione, le visure e le planimetrie catastali;
2. Il compendio pignorato è ubicato in un fabbricato a schiera in Marina di Tortora e si compone di appartamento (60,90 mq.), terrazzi (17,80 mq.), cantinola seminterrata (12,15 mq.) e area di corte (29,65 mq.). Dall'atto di acquisto (16/09/1989, Rep. n. 19851) l'immobile è sempre stato identificato con i seguenti dati catastali:
    - Appartamento e cantinola: Foglio 47, Particella 1073, sub. 5, Cat. A3, Classe 3, Vani 4, Rendita 206,58 euro;
    - Corte esclusiva d'ingresso: Foglio 47, Particella 1072, sub. 13
3. Attualmente l'immobile è occupato dai proprietari e viene usato per brevi periodi di vacanza. Per lo stesso non risultano registrati contratti di fitto presso l'Agenzia delle Entrate. Per posizione, tipologia e manutenzione il canone locativo mensile dell'appartamento è stimabile in € 300,00;
4. Gli unici vincoli accertati sull'area sono di tipo sismico (legge 64/74), paesaggistico-ambientale (D.Lgs. 42/04) e rischio idrogeologico (Decreto del Segretario Generale n. 782 del 14.10.2024). Per il fabbricato, non risulta nominato l'amministratore condominiale; la gestione avviene in maniera forfettaria e condivisa. L'ufficio comunale tributi ha attestato la presenza di un debito del sig. [redacted] verso il comun di Tortora di € 4.361,63.
5. Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:
    - Concessione Edilizia n. 60/DM del 04.06.1984 (pratica n. 3/84)
    - Variante n. 1094 del 29.07.1985 (pratica n. 20/85)



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f

- Manca il certificato di agibilità.

L'immobile è conforme alla destinazione d'uso residenziale, presenta qualche scostamento dimensionale all'interno rientrante nelle tolleranze costruttive (art. 34bis DPR 380/01); emerge una differenza tra altezze, distacchi e sistemazioni esterne rientranti nei parametri dello strumento urbanistico del 1984 e sanabili con le procedure degli artt. 36 e 36bis del Testo unico dell'edilizia, fatta salva l'autorizzazione paesaggistica. Esistono modesti errori di rappresentazione (aperture) nella scheda catastale. I costi presuntivi delle sanatorie sono stimati in € 5.500,00;

6. Per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, l'immobile non può essere frazionato e va considerato come lotto unico;
7. Dopo una analisi del mercato immobiliare di Tortora, attraverso una stima sintetica integrata con detrazioni e arrotondamenti, per l'immobile pignorato si perviene a stimare un valore di mercato di € 73.500,00.

**La presente consulenza tecnica d'ufficio viene inviata a mezzo pec all'esecutato e ai legali delle parti costituite in giudizio per eventuali osservazioni.**

Tanto si doveva in adempimento al mandato del Giudice.

Tortora, 07.11.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
**ARCH. GIOVANNI TERRANOVA**



Firmato Da: TERRANOVA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ee1c968f40b88634a4b79096d92c5f