



N. n. 9 /2004 RF
AUTORITA' GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Giudice designato: dott.ssa ALBORINO ANGELA



Fallimento: _____



Curatore: AVV. CARMELA PANDOLFO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione - Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 - Stampe Fotografiche;
- Allegato 2 - Mappe e Planimetrie Catastali;
- Allegato 3 - Rilievi Metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 - Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 5 - Visure Storiche;
- Allegato 6 - Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 - Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 - Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 - Documentazione Regione Calabria Usi Civici;
- Allegato 10 - Documentazione Amministratore di Condominio;
- Allegato 11 - Verbali di Sopralluogo;
- Allegato 12 - Elementi di Riscontro;
- Allegato 13 - Spese Documentate;
- Allegato 14 - Parcella Professionale.



IL Perito Estimatore
 - Geom. MURO Liliana -



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell. 339.94.66.58 - E-mail: liliana_muro@geopert.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Angela ALBORINO
TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETTO: Tribunale Ordinario di Potenza – Fallimento
della società
fallimentare Avv. PANDOLFO Carmela.

* * *

Con provvedimento del 18/01/2025, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, veniva nominata esperto stimatore al fine di procedere alla stima dei beni della procedura in epigrafe.

Con Sentenza del Tribunale di Potenza n. 12/2004 del 05.02.2004, pubblicata in data 06.02.2004, con cui è stato dichiarato il Fallimento della società

sono stati acquisiti alla massa attiva della procedura i seguenti beni immobili di proprietà di

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) **appartamento** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 2**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita €222,08.
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) **locale** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano S1, interno 3, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 15**, cat. C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita €222,08.

Acquisita la documentazione depositata agli atti, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **16/07/2025** e successivamente in data **30/07/2025** venivano fissati i sopralluoghi, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni acquisiti alla massa attiva della procedura.

All'incontro fissato per il giorno 16/07/2025, eseguito congiuntamente con il Curatore Fallimentare avv. PANDOLFO Carmela e la sig.ra veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dell'appartamento ubicato in Tortora (CS) alla via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU foglio 41 particella 288 sub 2.

Successivamente il giorno 30/07/2025 congiuntamente con il sig. veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico del locale ubicato in Tortora (CS) alla via Nazionale, piano S1, interno 3, censito al NCEU foglio 41 particella 288 sub 15.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Cosenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso l'ufficio tecnico del Comune di Tortora (CS), nonché presso il preposto ufficio della Regione Calabria Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falgaufano, 10 - 85045 Tortora (CS) - Tel. 0974/255111 - Pagine Gialle Tortora (CS) - C.A.B. 0974/255111
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitolo come meglio specificati da seguente schema:

Capitoli	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	3
Capitolo n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	4	4
Capitolo n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5	7
Capitolo n. 3	Identificazione catastale dei cespiti stimati	8	9
Capitolo n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	10	11
Capitolo n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai cespiti stimati	12	12
Capitolo n. 6	Verifica della regolarità dei cespiti stimati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	13	13
Capitolo n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	14	14
Capitolo n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	14	14
Capitolo n. 9	Verificare se i cespiti stimati ricadano su suolo demaniale	15	15
Capitolo n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	15	15
Capitolo n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	15	15
Capitolo n. 12	Valutazione dei beni	16	17
Capitolo n. 13	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili acquisiti alla massa attiva del fallimento.	18	18
Capitolo n. 13	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale	18	18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:**Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. N. 04/2004 RF, è stata depositata la **certificazione notarile sostitutiva** del 14/04/2025 del Notaio ZOTTA Francesco iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e Sala Consilina da cui emerge che i cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento risultano pervenuti a (

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

O M I S S I S

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In conclusione, si precisa che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- Dall'esame della certificazione per tutti i cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla sentenza di fallimento (1984-2004).
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili acquisiti alla massa attiva del fallimento **sono indicati** nella certificazione del Notaio Zotta Francesco.
- In terzo luogo, ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PT)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

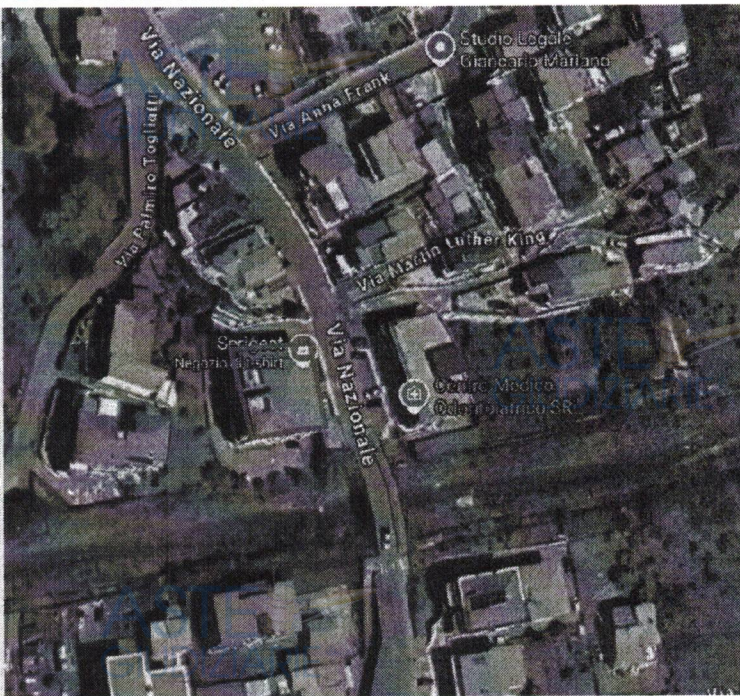
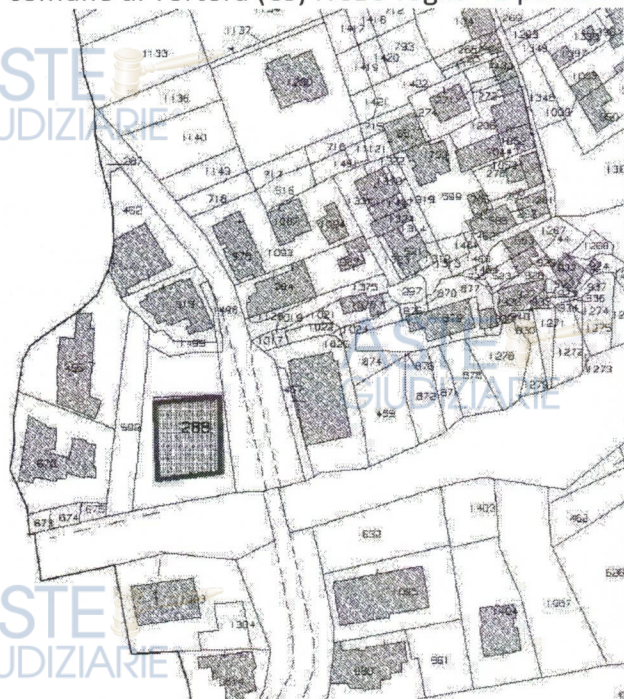
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CAPITOLO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni della massa attiva del fallimento.

I diritti reali che fanno parte della massa attiva corrispondono a quello in titolarità DI
vvero:

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) **appartamento** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 2**, cat. A/3.
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) **locale** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano S1, interno 3, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 15**, cat. C/6.

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto alla massa attiva del fallimento (indicato in rosso) con il raffronto della mappa catastale con la carta geografica sviluppata da Google Maps del comune di Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 Via Nazionale.



Riguardo al Capitolo formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione dei cespiti sopra descritti, gli stessi vengono da me Perito Estimatore individuati in **UNICO LOTTO** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO UNICO:

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) **appartamento** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 2**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita €222,08, confinante scala condominiale, con proprietà .. (part 288 sub 3), salvo altri.
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) **locale** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano S1, interno 3, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 15**, cat. C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita €222,08, confinante scala condominiale, con proprietà .. a (part 288 sub 16), salvo altri.

CAPITOLO n. 2: elencare ed individuare i beni e procedere alla descrizione materiale.

LOTTO UNICO:

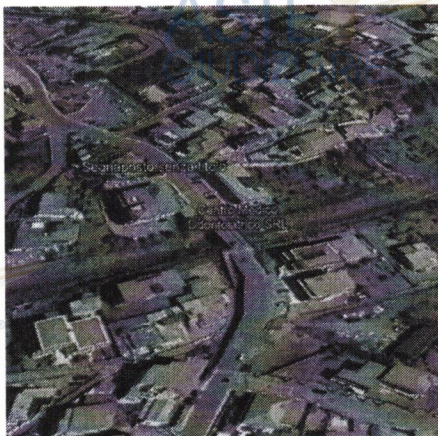
- Piena Proprietà (quota 1/1) **appartamento** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 2**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita €222,08.
- Piena Proprietà (quota 1/1) **locale** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano S1, interno 3, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 15**, cat. C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita €222,08.

Il fabbricato dove insistono i cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento è posto a circa 500 mt dall'uscita della SS18, a circa 1,5 km dal lungomare di Tortora (CS), a circa a 4 km dal lungomare di Castrocuco di Maratea (PZ), nel centro della cittadina dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc., ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico e fognario.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in cemento armato con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.4 livelli ad uso residenziale e commerciale, con balconi aggettanti.

Gli appartamenti e le attività commerciali, posti ai piani rialzati, sono accessibili dalla corte comune del fabbricato che immette in Via Nazionale, mentre i locali ad uso garage e depositi, posti al piano seminterrato, accessibili dalla rampa che si diparte direttamente dalla medesima strada comunale.



L'alloggio NCEU foglio 41 part.288 sub 2 del Comune di Tortora è accessibile dal vano scala interno ad uso condominiale senza ascensore, salendo le due rampe di scala e percorrendo il corridoio condominiale a sinistra con prima porta a sinistra. Il vano scale è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate le le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo con ringhiera in ferro verniciato munito di corrimano, il pavimento dei pianerottoli e dell'androne sono rivestiti con piastrelle ceramicate, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio.



Portone ingresso alloggi



scala condominiale

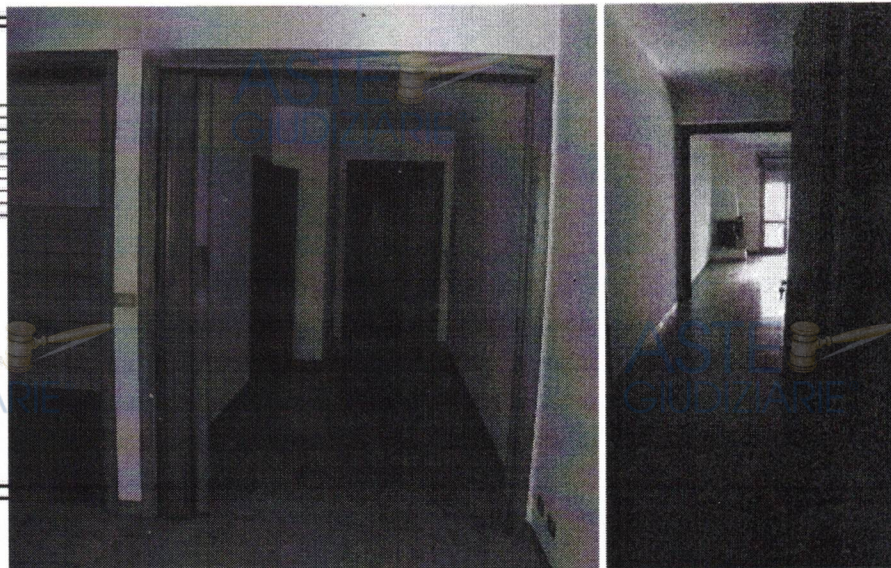
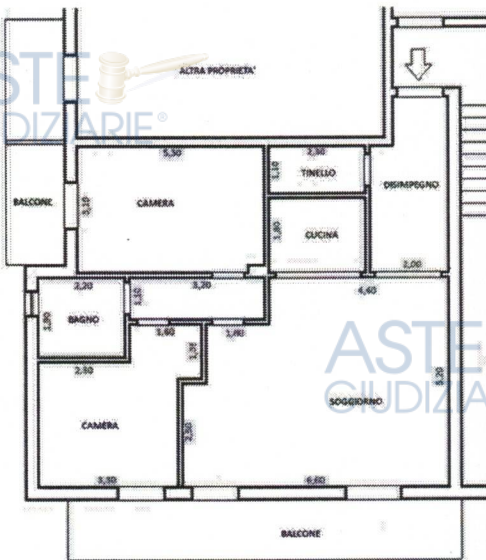


L'alloggio in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 acquisito alla massa attiva del fallimento è composto da un disimpegno che accede alla lavanderia e al soggiorno con balcone verandato che immette a una cucina living e al corridoio che accede a n.2 camere con balcone e un bagno, il tutto dalla superficie lorda di 116 mq e una commerciale di 102 mq.

L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico sono collegati alla rete pubblica.

L'acqua calda viene assicurato da un boiler elettrico posto nella lavanderia munita di vaschetta lavapanni.

L'appartamento è privo dell'impianto di riscaldamento è presente nel salone un camino alimentabile a legna.



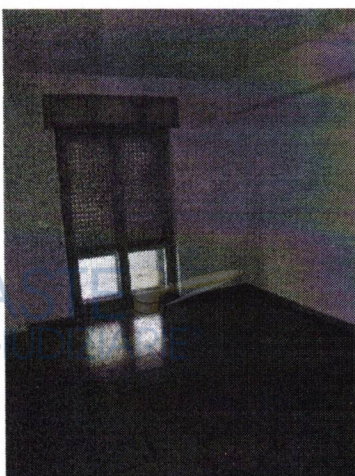
piantina alloggi

interno alloggio

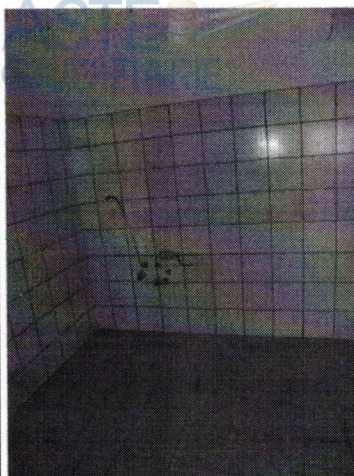
La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di colore scuro ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

Le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno senza vetrocamera muniti tapparelle in plastica e cassonetto in legno.

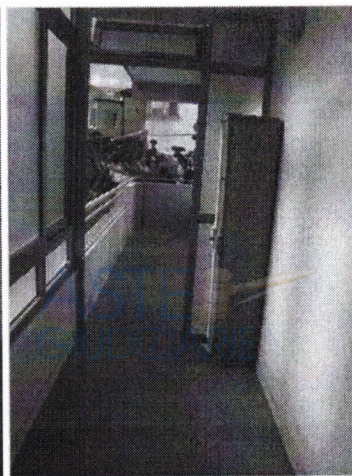
I contratti afferenti alle utenze idriche ed elettriche sono stati cessati. L'appartamento è libero.



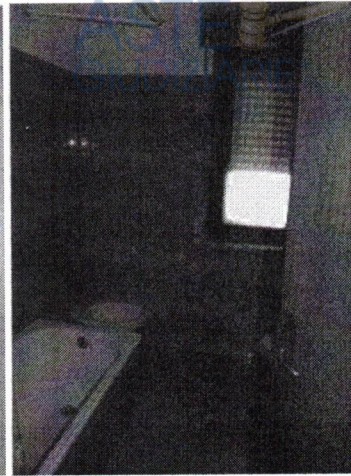
Camera



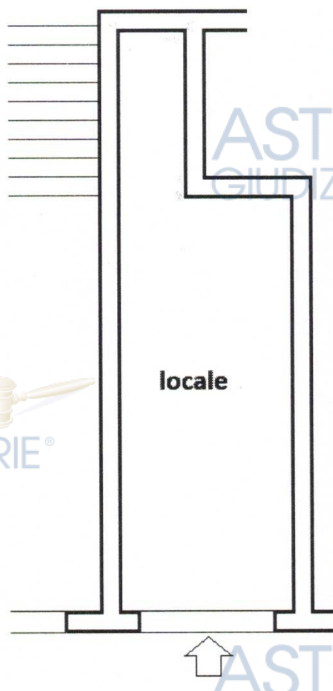
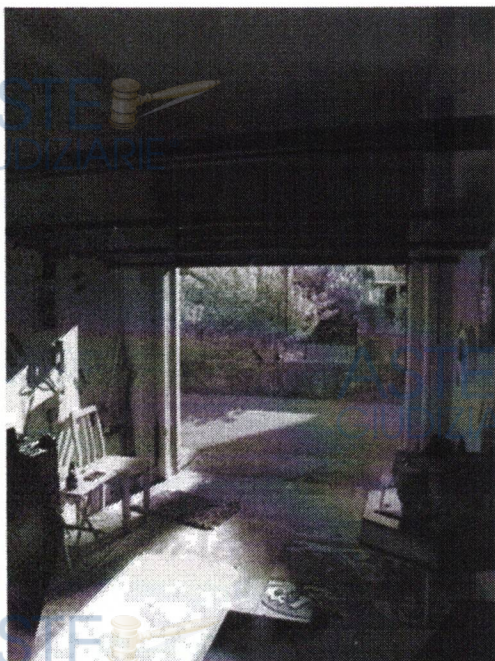
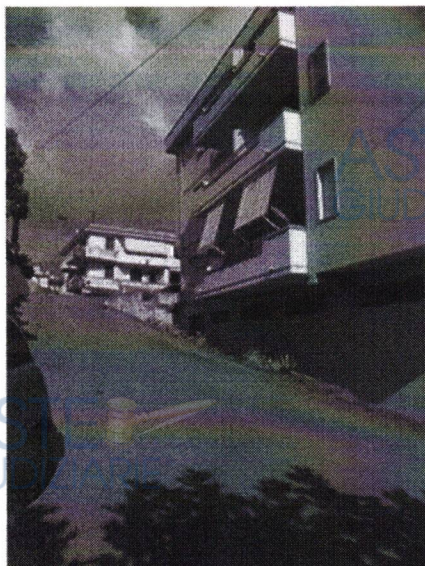
cucina



balcone verandato



bagno



CAPITOLO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene acquisito alla massa attiva del fallimento.

I dati **catastali** dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento sono i seguenti:

LOTTO UNICO:

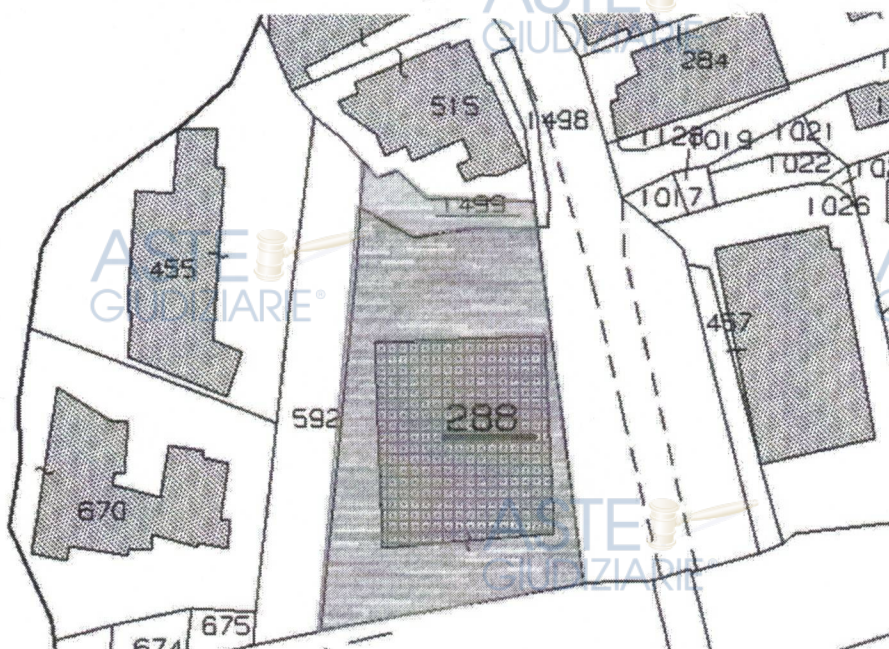
- Piena Proprietà (quota 1/1) **appartamento** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 2**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita €222,08.
- Piena Proprietà (quota 1/1) **locale** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano S1, interno 3, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 15**, cat. C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita €222,08.

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la attuale identificazione catastale del bene:

Catasto	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
F	VIA NAZIONALE Interno 4 Piano 1	41	288	2	A03	2	5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte: 96 m ²	€ 222,08
F	VIA NAZIONALE Interno 3 Piano S1	41	288	15	C06	1	22 m2	Totale: 23 m ²	€ 56,81

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare **lotto unico** in Tortora (CS) NCEU foglio 41 part. 288 sub 2 e part. 288 sub 15, venivano così censite per costituzione in atti dal 27/07/1992 derivanti dal tipo mappale del 20/02/2002 Pratica n. 59919. 933.1 del 1979 in atti dal 20/02/2002 dell'unità immobiliare CT foglio 41 part. 288 qualità Ente Urbano.

Si evidenzia che attualmente l'area di sedime del complesso dove insiste il fabbricato CT foglio 41 part. 288 dalla superficie di 1.290 a seguito del frazionamento del 05/03/2024 Pratica n. CS0032189 in atti dal 05/03/2024 presentato il 04/03/2024 (n. 32189.1/2024) veniva distaccata una superficie di 80 mq della originaria dalla superficie di 1.370 e assegnata alla nuova unità immobiliare part 1499, qualità Relitto Ente Urbano, intestata catastalmente a



In precedenza, l'unità immobiliare CT foglio 41 part. 288 veniva così censita con la qualità Agrumeto, classe2, consistenza 1370 RD €48,11 RA 21,23 fin dall' Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone 29 - 80135 Napoli

Tel.: 0976 999132 - 0976 999133 - 0976 999134 - 0976 999135 - 0976 999136 - 0976 999137 - 0976 999138 - 0976 999139 - 0976 999140 - 0976 999141 - 0976 999142 - 0976 999143 - 0976 999144 - 0976 999145 - 0976 999146 - 0976 999147 - 0976 999148 - 0976 999149 - 0976 999150 - 0976 999151 - 0976 999152 - 0976 999153 - 0976 999154 - 0976 999155 - 0976 999156 - 0976 999157 - 0976 999158 - 0976 999159 - 0976 999160 - 0976 999161 - 0976 999162 - 0976 999163 - 0976 999164 - 0976 999165 - 0976 999166 - 0976 999167 - 0976 999168 - 0976 999169 - 0976 999170 - 0976 999171 - 0976 999172 - 0976 999173 - 0976 999174 - 0976 999175 - 0976 999176 - 0976 999177 - 0976 999178 - 0976 999179 - 0976 999180 - 0976 999181 - 0976 999182 - 0976 999183 - 0976 999184 - 0976 999185 - 0976 999186 - 0976 999187 - 0976 999188 - 0976 999189 - 0976 999190 - 0976 999191 - 0976 999192 - 0976 999193 - 0976 999194 - 0976 999195 - 0976 999196 - 0976 999197 - 0976 999198 - 0976 999199 - 0976 999200 - 0976 999201 - 0976 999202 - 0976 999203 - 0976 999204 - 0976 999205 - 0976 999206 - 0976 999207 - 0976 999208 - 0976 999209 - 0976 999210 - 0976 999211 - 0976 999212 - 0976 999213 - 0976 999214 - 0976 999215 - 0976 999216 - 0976 999217 - 0976 999218 - 0976 999219 - 0976 999220 - 0976 999221 - 0976 999222 - 0976 999223 - 0976 999224 - 0976 999225 - 0976 999226 - 0976 999227 - 0976 999228 - 0976 999229 - 0976 999230 - 0976 999231 - 0976 999232 - 0976 999233 - 0976 999234 - 0976 999235 - 0976 999236 - 0976 999237 - 0976 999238 - 0976 999239 - 0976 999240 - 0976 999241 - 0976 999242 - 0976 999243 - 0976 999244 - 0976 999245 - 0976 999246 - 0976 999247 - 0976 999248 - 0976 999249 - 0976 999250 - 0976 999251 - 0976 999252 - 0976 999253 - 0976 999254 - 0976 999255 - 0976 999256 - 0976 999257 - 0976 999258 - 0976 999259 - 0976 999260 - 0976 999261 - 0976 999262 - 0976 999263 - 0976 999264 - 0976 999265 - 0976 999266 - 0976 999267 - 0976 999268 - 0976 999269 - 0976 999270 - 0976 999271 - 0976 999272 - 0976 999273 - 0976 999274 - 0976 999275 - 0976 999276 - 0976 999277 - 0976 999278 - 0976 999279 - 0976 999280 - 0976 999281 - 0976 999282 - 0976 999283 - 0976 999284 - 0976 999285 - 0976 999286 - 0976 999287 - 0976 999288 - 0976 999289 - 0976 999290 - 0976 999291 - 0976 999292 - 0976 999293 - 0976 999294 - 0976 999295 - 0976 999296 - 0976 999297 - 0976 999298 - 0976 999299 - 0976 999300 - 0976 999301 - 0976 999302 - 0976 999303 - 0976 999304 - 0976 999305 - 0976 999306 - 0976 999307 - 0976 999308 - 0976 999309 - 0976 999310 - 0976 999311 - 0976 999312 - 0976 999313 - 0976 999314 - 0976 999315 - 0976 999316 - 0976 999317 - 0976 999318 - 0976 999319 - 0976 999320 - 0976 999321 - 0976 999322 - 0976 999323 - 0976 999324 - 0976 999325 - 0976 999326 - 0976 999327 - 0976 999328 - 0976 999329 - 0976 999330 - 0976 999331 - 0976 999332 - 0976 999333 - 0976 999334 - 0976 999335 - 0976 999336 - 0976 999337 - 0976 999338 - 0976 999339 - 0976 999340 - 0976 999341 - 0976 999342 - 0976 999343 - 0976 999344 - 0976 999345 - 0976 999346 - 0976 999347 - 0976 999348 - 0976 999349 - 0976 999350 - 0976 999351 - 0976 999352 - 0976 999353 - 0976 999354 - 0976 999355 - 0976 999356 - 0976 999357 - 0976 999358 - 0976 999359 - 0976 999360 - 0976 999361 - 0976 999362 - 0976 999363 - 0976 999364 - 0976 999365 - 0976 999366 - 0976 999367 - 0976 999368 - 0976 999369 - 0976 999370 - 0976 999371 - 0976 999372 - 0976 999373 - 0976 999374 - 0976 999375 - 0976 999376 - 0976 999377 - 0976 999378 - 0976 999379 - 0976 999380 - 0976 999381 - 0976 999382 - 0976 999383 - 0976 999384 - 0976 999385 - 0976 999386 - 0976 999387 - 0976 999388 - 0976 999389 - 0976 999390 - 0976 999391 - 0976 999392 - 0976 999393 - 0976 999394 - 0976 999395 - 0976 999396 - 0976 999397 - 0976 999398 - 0976 999399 - 0976 999400 - 0976 999401 - 0976 999402 - 0976 999403 - 0976 999404 - 0976 999405 - 0976 999406 - 0976 999407 - 0976 999408 - 0976 999409 - 0976 999410 - 0976 999411 - 0976 999412 - 0976 999413 - 0976 999414 - 0976 999415 - 0976 999416 - 0976 999417 - 0976 999418 - 0976 999419 - 0976 999420 - 0976 999421 - 0976 999422 - 0976 999423 - 0976 999424 - 0976 999425 - 0976 999426 - 0976 999427 - 0976 999428 - 0976 999429 - 0976 999430 - 0976 999431 - 0976 999432 - 0976 999433 - 0976 999434 - 0976 999435 - 0976 999436 - 0976 999437 - 0976 999438 - 0976 999439 - 0976 999440 - 0976 999441 - 0976 999442 - 0976 999443 - 0976 999444 - 0976 999445 - 0976 999446 - 0976 999447 - 0976 999448 - 0976 999449 - 0976 999450 - 0976 999451 - 0976 999452 - 0976 999453 - 0976 999454 - 0976 999455 - 0976 999456 - 0976 999457 - 0976 999458 - 0976 999459 - 0976 999460 - 0976 999461 - 0976 999462 - 0976 999463 - 0976 999464 - 0976 999465 - 0976 999466 - 0976 999467 - 0976 999468 - 0976 999469 - 0976 999470 - 0976 999471 - 0976 999472 - 0976 999473 - 0976 999474 - 0976 999475 - 0976 999476 - 0976 999477 - 0976 999478 - 0976 999479 - 0976 999480 - 0976 999481 - 0976 999482 - 0976 999483 - 0976 999484 - 0976 999485 - 0976 999486 - 0976 999487 - 0976 999488 - 0976 999489 - 0976 999490 - 0976 999491 - 0976 999492 - 0976 999493 - 0976 999494 - 0976 999495 - 0976 999496 - 0976 999497 - 0976 999498 - 0976 999499 - 0976 999500 - 0976 999501 - 0976 999502 - 0976 999503 - 0976 999504 - 0976 999505 - 0976 999506 - 0976 999507 - 0976 999508 - 0976 999509 - 0976 999510 - 0976 999511 - 0976 999512 - 0976 999513 - 0976 999514 - 0976 999515 - 0976 999516 - 0976 999517 - 0976 999518 - 0976 999519 - 0976 999520 - 0976 999521 - 0976 999522 - 0976 999523 - 0976 999524 - 0976 999525 - 0976 999526 - 0976 999527 - 0976 999528 - 0976 999529 - 0976 999530 - 0976 999531 - 0976 999532 - 0976 999533 - 0976 999534 - 0976 999535 - 0976 999536 - 0976 999537 - 0976 999538 - 0976 999539 - 0976 999540 - 0976 999541 - 0976 999542 - 0976 999543 - 0976 999544 - 0976 999545 - 0976 999546 - 0976 999547 - 0976 999548 - 0976 999549 - 0976 999550 - 0976 999551 - 0976 999552 - 0976 999553 - 0976 999554 - 0976 999555 - 0976 999556 - 0976 999557 - 0976 999558 - 0976 999559 - 0976 999560 - 0976 999561 - 0976 999562 - 0976 999563 - 0976 999564 - 0976 999565 - 0976 999566 - 0976 999567 - 0976 999568 - 0976 999569 - 0976 999570 - 0976 999571 - 0976 999572 - 0976 999573 - 0976 999574 - 0976 999575 - 0976 999576 - 0976 999577 - 0976 999578 - 0976 999579 - 0976 999580 - 0976 999581 - 0976 999582 - 0976 999583 - 0976 999584 - 0976 999585 - 0976 999586 - 0976 999587 - 0976 999588 - 0976 999589 - 0976 999590 - 0976 999591 - 0976 999592 - 0976 999593 - 0976 999594 - 0976 999595 - 0976 999596 - 0976 999597 - 0976 999598 - 0976 999599 - 0976 999600 - 0976 999601 - 0976 999602 - 0976 999603 - 0976 999604 - 0976 999605 - 0976 999606 - 0976 999607 - 0976 999608 - 0976 999609 - 0976 999610 - 0976 999611 - 0976 999612 - 0976 999613 - 0976 999614 - 0976 999615 - 0976 999616 - 0976 999617 - 0976 999618 - 0976 999619 - 0976 999620 - 0976 999621 - 0976 999622 - 0976 999623 - 0976 999624 - 0976 999625 - 0976 999626 - 0976 999627 - 0976 999628 - 0976 999629 - 0976 999630 - 0976 999631 - 0976 999632 - 0976 999633 - 0976 999634 - 0976 999635 - 0976 999636 - 0976 999637 - 0976 999638 - 0976 999639 - 0976 999640 - 0976 999641 - 0976 999642 - 0976 999643 - 0976 999644 - 0976 999645 - 0976 999646 - 0976 999647 - 0976 999648 - 0976 999649 - 0976 999650 - 0976 999651 - 0976 999652 - 0976 999653 - 0976 999654 - 0976 999655 - 0976 999656 - 0976 999657 - 0976 999658 - 0976 999659 - 0976 999660 - 0976 999661 - 0976 999662 - 0976 999663 - 0976 999664 - 0976 999665 - 0976 999666 - 0976 999667 - 0976 999668 - 0976 999669 - 0976 999670 - 0976 999671 - 0976 999672 - 0976 999673 - 0976 999674 - 0976 999675 - 0976 999676 - 0976 999677 - 0976 999678 - 0976 999679 - 0976 999680 - 0976 999681 - 0976 999682 - 0976 999683 - 0976 999684 - 0976 999685 - 0976 999686 - 0976 999687 - 0976 999688 - 0976 999689 - 0976 999690 - 0976 999691 - 0976 999692 - 0976 999693 - 0976 999694 - 0976 999695 - 0976 999696 - 0976 999697 - 0976 999698 - 0976 999699 - 0976 999700 - 0976 999701 - 0976 999702 - 0976 999703 - 0976 999704 - 0976 999705 - 0976 999706 - 0976 999707 - 0976 999708 - 0976 999709 - 0976 999710 - 0976 999711 - 0976 999712 - 0976 999713 - 0976 999714 - 0976 999715 - 0976 999716 - 0976 999717 - 0976 999718 - 0976 999719 - 0976 999720 - 0976 999721 - 0976 999722 - 0976 999723 - 0976 999724 - 0976 999725 - 0976 999726 - 0976 999727 - 0976 999728 - 0976 999729 - 0976 999730 - 0976 999731 - 0976 999732 - 0976 999733 - 0976 999734 - 0976 999735 - 0976 999736 - 0976 999737 - 0976 999738 - 0976 999739 - 0976 999740 - 0976 999741 - 0976 999742 - 0976 999743 - 0976 999744 - 0976 999745 - 0976 999746 - 0976 999747 - 0976 999748 - 0976 999749 - 0976 999750 - 0976 999751 - 0976 999752 - 0976 999753 - 0976 999754 - 0976 999755 - 0976 999756 - 0976 999757 - 0976 999758 - 0976 999759 - 0976 999760 - 0976 999761 - 0976 999762 - 0976 999763 - 0976 999764 - 0976 999765 - 0976 999766 - 0976 999767 - 0976 999768 - 0976 999769 - 0976 999770 - 0976 999771 - 0976 999772 - 0976 999773 - 0976 999774 - 0976 999775 - 0976 999776 - 0976 999777 - 0976 999778 - 0976 999779 - 0976 999780 - 0976 999781 - 0976 999782 - 0976 999783 - 0976 999784 - 0976 999785 - 0976 999786 - 0976 999787 - 0976 999788 - 0976 999789 - 0976 999790 - 0976 999791 - 0976 999792 - 0976 999793 - 0976 999794 - 0976 999795 - 0976 999796 - 0976 999797 - 0976 999798 - 0976 999799 - 0976 999800 - 0976 999801 - 0976 999802 - 0976 999803 - 0976 999804 - 0976 999805 - 0976 999806 - 0976 999807 - 0976 999808 - 0976 999809 - 0976 999810 - 0976 999811 - 0976 999812 - 0976 999813 - 0976 999814 - 0976 999815 - 0976 999816 - 0976 999817 - 0976 999818 - 0976 999819 - 0976 999820 - 0976 999821 - 0976 999822 - 0976 999823 - 0976 999824 - 0976 999825 - 0976 999826 - 0976 999827 - 0976 999828 - 0976 999829 - 0976 999830 - 0976 999831 - 0976 999832 - 0976 999833 - 0976 999834 - 0976 999835 - 0976 999836 - 0976 999837 - 0976 999838 - 0976 999839 - 0976 999840 - 0976 999841 - 0976 999842 - 0976 999843 - 0976 999844 - 0976 999845 - 0976 999846 - 0976 999847 - 0976 999848 - 0976 999849 - 0976 999850 - 0976 999851 - 0976 999852 - 0976 999853 - 0976 999854 - 0976 999855 - 0976 999856 - 0976 999857 - 0976 999858 - 0976 999859 - 0976 999860 - 0976 999861 - 0976 999862 - 0976 999863 - 0976 999864 - 0976 999865 - 0976 999866 - 0976 999867 - 0976 999868 - 0976 999869 - 0976 999870 - 0976 999871 - 0976 999872 - 0976 999873 - 0976 999874 - 0976 999875 - 0976 999876 - 0976 999877 - 0976 999878 - 0976 999879 - 0976 999880 - 0976 999881 - 0976 999882 - 0976 999883 - 0976 999884 - 0976 999885 - 0976 999886 - 0976 999887 - 0976 999888 - 0976 999889 - 0976 999890 - 0976 999891 - 0976 999892 - 0976 999893 - 0976 999894 - 0976 999895 - 0976 999896 - 0976 999897 - 0976 999898 - 0976 999899 - 0976 999900 - 0976 999901 - 0976 999902 - 0976 999903 - 0976 999904 - 0976 999905 - 0976 999906 - 0976 999907 - 0976 999908 - 0976 999909 - 0976 999910 - 0976 999911 - 0976 999912 - 0976 999913 - 0976 999914 - 0976 999915 - 0976 999916 - 0976 999917 - 0976 999918 - 0976 999919 - 0976 999920 - 0976 999921 - 0976 999922 - 0976 999923 - 0976 999924 - 0976 999925 - 0976 999926 - 0976 999927 - 0976 999928 - 0976 999929 - 0976 999930 - 0976 999931 - 0976 999932 - 0976 999933 - 0976 999934 - 0976 999935 - 0976 999936 - 0976 999937 - 0976 999938 - 0976 999939 - 0976 999940 - 0976 999941 - 0976 999942 - 0976 999943 - 0976 999944 - 0976 999945 - 0

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in **lotto unico** in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 e particella 288 sub 15 è **conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

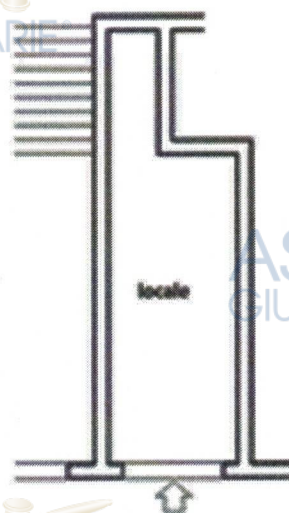
(vedasi allegato 2 - Mappe e Planimetrie Catastali, allegato 3 - Rilievi Metrici con stato di fatto, allegato 5 - Visure Storiche)

Il tutto meglio evidenziato dai seguenti grafici di raffronto:

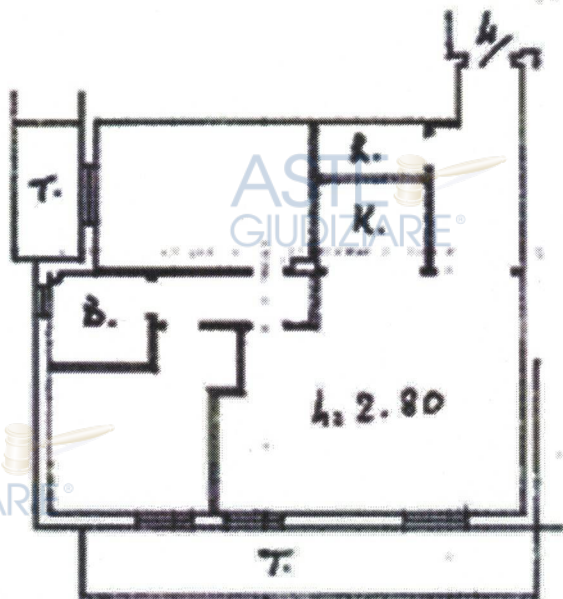
**APPARTAMENTO TORTORA (CS)
VIA NAZIONALE PIANO PRIMO
FOGLIO 41 PART 288 SUB 2**



**LOCALE IN TORTORA (CS)
VIA NAZIONALE PIANO SEMINTERR.
FOGLIO 41 PART 288 SUB 15**



stato di fatto

**planimetrie catastali**

CAPITOLO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO UNICO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) **appartamento** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 2**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita €222,08.
- Piena Proprietà (quota 1/1) **locale** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano 51, interno 3, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 15**, cat. C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita €222,08.

Il fabbricato dove insistono i cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento è posto a circa 500 mt dall'uscita della SS18, a circa 1,5 km dal lungomare di Tortora (CS), a circa a 4 km dal lungomare di Castrocuoco di Maratea (PZ), nel centro della cittadina dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc., ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico e fognario.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in cemento armato con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline. Il fabbricato è distribuito su n.4 livelli ad uso residenziale e commerciale, con balconi aggettanti. Gli appartamenti e le attività commerciali, posti ai piani rialzati, sono accessibili dalla corte comune del fabbricato che immette in Via Nazionale, mentre i locali ad uso garage e depositi, posti al piano seminterrato sono accessibili dalla rampa che si diparte direttamente dalla medesima strada comunale. Il vano scale è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo con ringhiera in ferro verniciato munito di corrimano, il pavimento dei pianerottoli e dell'androne sono rivestiti con piastrelle ceramiche, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio.

L'alloggio in **Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2** cat. A/3 è accessibile dal vano scala interno ad uso condominiale senza ascensore, salendo le due rampe di scala e percorrendo il corridoio condominiale a sinistra con prima porta a sinistra. Esso è composto da un disimpegno che accede alla lavanderia e al soggiorno con balcone verandato che immette a una cucina living e al corridoio che accede a n.2 camere con balcone e un bagno, il tutto dalla superficie lorda di 116 mq e una commerciale di 102 mq. Esso è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico sono collegati alla rete pubblica. L'appartamento è privo dell'impianto di riscaldamento è presente nel salone un camino a legna. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di colore scuro ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate. Le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica, i contratti afferenti alle utenze idriche ed elettriche sono stati cessati. L'appartamento è libero.

Il locale autorimessa in **Tortora (CS) foglio 41 particella 288 sub 15**, cat. C/6 acquisiti alla massa attiva del fallimento insiste nello stesso fabbricato prima descritto, al piano seminterrato. Esso è accessibile a mezzo di una porta con serranda avvolgibile in materiale metallico che immette sul piazzale antistante al fabbricato raggiungibile direttamente rampa che si diparte dalla strada via Nazionale. Il locale con destinazione catastale "autorimessa" è composto un unico ambiente dalla superficie lorda di 26 mq e una commerciale di 9 mq. L'immobile è completo delle rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è rivestita con piastrelle di cemento, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate. Il locale non è dotato l'impianto di riscaldamento, i contratti



affidenti alle utenze idriche ed elettriche sono stati cessati. Attualmente il locale è occupato da terzi senza regolare contratto di fitto.

Catastalmente lo stato dei luoghi del cespite in **lotto unico** in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 e particella 288 sub 15 è **conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

La costruzione del fabbricato ove insistono i cespiti, veniva realizzato in data Concessione Edilizia n.3436 del 14/02/1978 rilasciata a nome del costruttore IMPERIO Pietro per l'edificazione di un fabbricato a tre piani oltre il seminterrato.

Gli elaborati progettuali venivano depositati e assentiti anche presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 21/04/1978 prot. 6943 sez.1, nonché presso il Ministero per i beni culturali e ambientali *"Soprintendenza per i beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria - Cosenza"* in data 07/011/1977 prot.8352

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto agli elaborati progettuali presentati per una diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 2.000, già detratti dal relativo prezzo di vendita.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 104.928

CANONE OCCUPAZIONE ALLOGGIO € 401/mese

CANONE OCCUPAZIONE LOCALE € 35/mese



CAPITOLO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene acquisito alla massa attiva del fallimento.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla Sentenza di fallimento del Tribunale di Potenza n. 12/2004 del 05.02.2004, pubblicata in data 06.02.2004 e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni** dei cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento **lotto unico** in Tortora (CS) NCEU foglio 41 part. 288 sub 2 e part. 288 sub 15, si precisa che

0 M S S S S

CAPITOLO n. 6:

verificare la regolarità del bene o del fallito sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

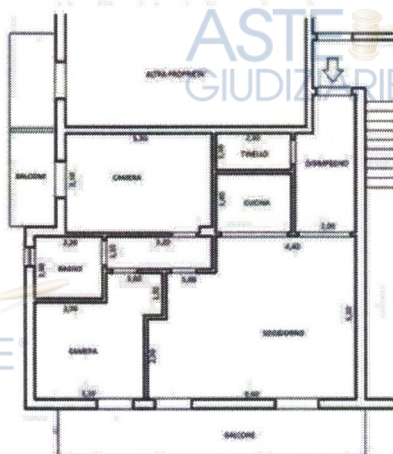
La costruzione del fabbricato ove insistono i cespiti in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 e particella 288 sub 15, veniva realizzato in data Concessione Edilizia n.3436 del 14/02/1978 rilasciata a nome del costruttore per l'edificazione di un fabbricato a tre piani oltre il seminterrato.

Gli elaborati progettuali venivano depositati e assentiti anche presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 21/04/1978 prot. 6943 sez.1, nonché presso il Ministero per i beni culturali e ambientali "Soprintendenza per i beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria – Cosenza" in data 07/011/1977 prot.8352. (vedasi allegato 8 - Documentazione Ufficio Tecnico

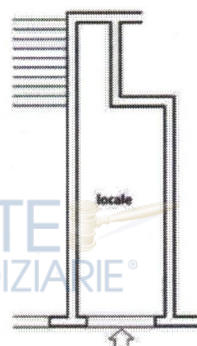
Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto agli elaborati progettuali presentati per una diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 2.000, già detratti dal relativo prezzo di vendita.

Di seguito si riporta un raffronto della distribuzione degli spazi interni stato di fatto con il titolo abilitativo rilasciato:

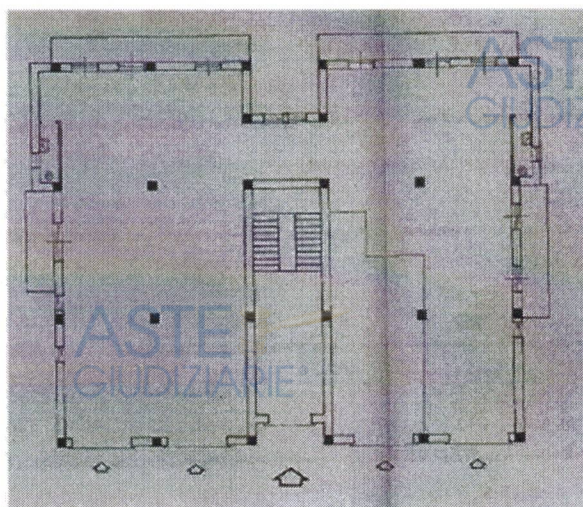
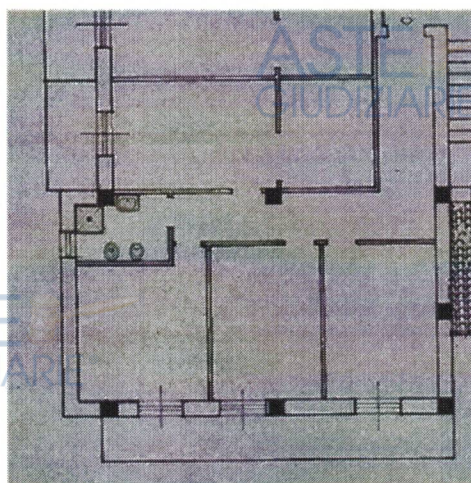
**APPARTAMENTO TORTORA (CS)
VIA NAZIONALE PIANO PRIMO
FOGLIO 41 PART 288 SUB 2**



**LOCALE IN TORTORA (CS)
VIA NAZIONALE PIANO SEMINTERRATO
FOGLIO 41 PART 288 SUB 15**



stato di fatto



piantine di progetto

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che l'appartamento Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2, cat. A/3, attualmente **è libero**.

Il locale autorimessa in Tortora (CS) foglio 41 particella 288 sub 15, cat. C/6 è occupato dal sig. T da circa 8 anni senza regolare contratto di fitto, utilizzato per il deposito di attrezzature musicali. (vedasi allegato 11 - Verbali di Sopralluogo)

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sui cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento n.09/2004 R.F. e stimati insiste non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 2) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 3) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale**, anche in data successiva alla trascrizione della massa attiva.

In particolare:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico fallito

- 1) Iscrizione Ipoteca Legale del 20/09/2007 – R.P. ... Rep 04/09/2007
promossa da EQUITALIA NOMOS SPA (c.f. 05165540013) con sede a Torino (TO) contro
... per un
capitale di €11.466,35 e un totale di €22.932,70 compreso gli interessi.
(vedasi allegato 4- Ispezioni Ipotecarie)

- 2) Difformità Catastali:
Non si evidenziano difformità catastali dei cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 e particella 288 sub 15.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie:
La costruzione del fabbricato ove insistono i cespiti in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 e particella 288 sub 15, veniva realizzato in data Concessione Edilizia n.3436 del 14/02/1978 rilasciata a nome del costruttore ... per l'edificazione di un fabbricato a tre piani oltre il seminterrato.

Gli elaborati progettuali venivano depositati e assentiti anche presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 21/04/1978 prot. 6943 sez.1, nonché presso il Ministero per i beni culturali e ambientali "Soprintendenza per i beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria – Cosenza" in data 07/011/1977 prot.8352

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto agli elaborati progettuali presentati per una diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 2.000, già detratti dal relativo prezzo di vendita.

CAPITOLO n. 9:

verificare se i beni acquisiti alla massa attiva del fallimento ricadano su suolo demaniale.

CAPITOLO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Calabria in data 06/06/2025 prot. 408997 si precisa che il suolo ove insistono i beni acquisiti alla massa attiva del fallimento non risulta che vi sia stato alcun accertamento demaniale sulle particelle richieste ai sensi della normativa vigente. Pertanto, non è possibile attestare, allo stato degli atti, la natura civica o allodiale dei terreni oggetto di richiesta.

(Vedasi allegato 9- Documentazione Regione Calabria)

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori acquisiti alla massa attiva del fallimento non è di natura concessoria.

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

RISPOSTA AL CAPITOLO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In riferimento a quanto richiesto si precisa per i cespiti sopra identificati sussiste amministratore di condominio, l'amministratore di condominio attualmente è avv.

Con comunicazione del 29/09/2025 l'amministratore avv. [redacted] il condominio Imperio Via Nazionale -87020 Tortora Marina (CS) - (cf. 92011030787) rappresentava quanto segue:

- 1) l'importo annuo del condominio è pari a €132,56;
- 2) le spese straordinarie deliberato per impianto citofonico da versare è pari a €143,10;
- 3) le spese condominiali scadute e non pagate degli anni precedenti sono pari a €99,03+€786,46
- 4) il regolamento di condominio non è mai stato deliberato e registrato;
- 5) sussiste un contenzioso tra [redacted] 1a,

[redacted] e ultima conduttrice dell'appartamento.

(vedasi allegato 10 - Documentazione Amministratore di Condominio)

RISPOSTA AL CAPITOLO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale dei cespiti oggetto di stima pari a **111 mq**, più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella:

Tabella 1: Calcolo superfici

Descrizione cespiti in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 cat. A/3 e particella 288 sub 15, cat. C/6		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq
Lotto	ALLOGGIO	97	100%	97
	BALCONI	19	25%	5
	GARAGE	26	35%	9
	Totale lotto unico			111

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobiliari simili.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, ecc..

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona.

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene. (vedasi allegato 12 - Elementi di riscontro)

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Tortora (CS) il più probabile **Valore di Mercato** unitario individuato per un importo di **€ 1.055 al mq.**

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

Tabella 2: Valore di Mercato

Descrizione cespiti in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 cat. A/3 e particella 288 sub 15, cat. C/6		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq	Valore €/mq	Valore di Mercato €
Lotto unico	ALLOGGIO	97	100%	97	€ 1.055	€ 107.148
	BALCONI	19	25%	5	€ 1.055	
	GARAGE	26	35%	9	€ 1.055	€ 9.438
	Totale lotto unico			111	€ 1.055,00	€ 116.586

In definitiva il valore di mercato dei cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento LOTTO UNICO in Tortora (CS) NCEU foglio 41 part. 288 sub 2 cat. A/3 e part. 288 sub 15, cat. C/6 è pari a **€ 116.586.**

Sulla scorta del valore di mercato di determinato come sopra, è stato determinato un **Valore del Prezzo Base d'Asta** dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, come seguente tabella di calcolo:

Tabella 3: Valore Prezzo Base d'Asta

Descrizione cespiti in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 cat. A/3 e particella 288 sub 15, cat. C/6		Valore di Mercato €	Riduzione Base d'Asta %	Valore Base d'Asta €
Lotto unico	ALLOGGIO	€ 107.148	10%	€ 96.434
	BALCONI		10%	
	GARAGE	€ 9.438	10%	€ 8.494
	Totale lotto unico	€ 116.586	10%	€ 104.928

In conclusione, il Valore Base d'Asta dei cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento LOTTO UNICO in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 cat. A/3 piano 1° e particella 288 sub 15 piano seminterrato, cat. C/6 è pari a **€ 104.928.**

Per individuare il **Valore dell'Indennità di Occupazione** dei cespiti oggetto nella presente stima, si è proceduto nello stimare il canone di locazione considerando l'analisi di mercato sopra indicato, da cui si desume che dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi del Comune di Tortora (CS) il canone medio paria a **3,95 €/mq**; pertanto, moltiplicando il canone medio del bene la superficie commerciale si ottiene che il giusto valore dell'indennità di occupazione.

Il tutto come più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Tabella 4: Valore Indennità di occupazione

Descrizione cespiti in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 cat. A/3 e particella 288 sub 15, cat. C/6		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq	Canone mensile €/mq	Canone mensile €
Lotto unico	ALLOGGIO	97	100%	97	€ 3,95	€ 401
	BALCONI	19	25%	5	€ 3,95	
	GARAGE	26	35%	9	€ 3,95	€ 35
	Totale lotto unico			111	€ 3,95	€ 455



In conclusione, l'Indennità di Occupazione del LOTTO UNICO in Tortora (CS) NCEU foglio 41 part. 288 sub 2 cat. A/3 e part. 288 sub 15, cat. C/6 è pari a € 455 mese ottenuto dalla sommatoria Indennità di Occupazione dell'alloggio di € 401/mese (part 288 sub 2) e Indennità di Occupazione del locale garage paria € 35/mese (part 288 sub 15).



CAPITOLO n. 13:

procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili acquisiti alla massa attiva del fallimento per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che ha interessato l'intera quota dei cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento.



CAPITOLO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Tortora (CS) emerge che nato a



A margine dell'estratto di matrimonio non viene riportata nessuna annotazione.

Attualmente siede ne Comune di emigrato da Tortora (CS) in data 17/01/2019.

(vedasi allegato 7 - Documentazione Ufficio Anagrafe)



Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 29/09/2025



Il C.T.U.

– Liliana Muro –



Allegato 2

Mappe e Planimetrie Catastali



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

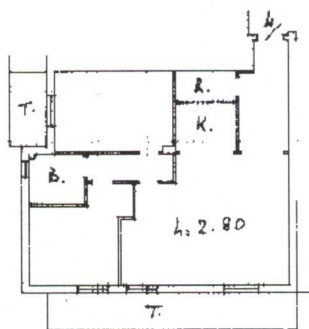
Lire
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Via Nazionale

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CS

VERSAMENTO
MARCHE GROTTO
N. 276 del 1-8-78
di L. 6800



SCALA DI 1: 200

Compilata dal Ing. Giovanni
(Titolo nome e cognome del tecnico)

PROT. N°

2752174

64 611-28812

Iscritto all' Albo de Avvocati

della Provincia di *es*

1-8-79

05/11/19



L.S.:OFFICINA C.S. RZMA

ASTE GIUDIZIARIE



MODULARIO
F. - Cat. 9, T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1930, N. 652)

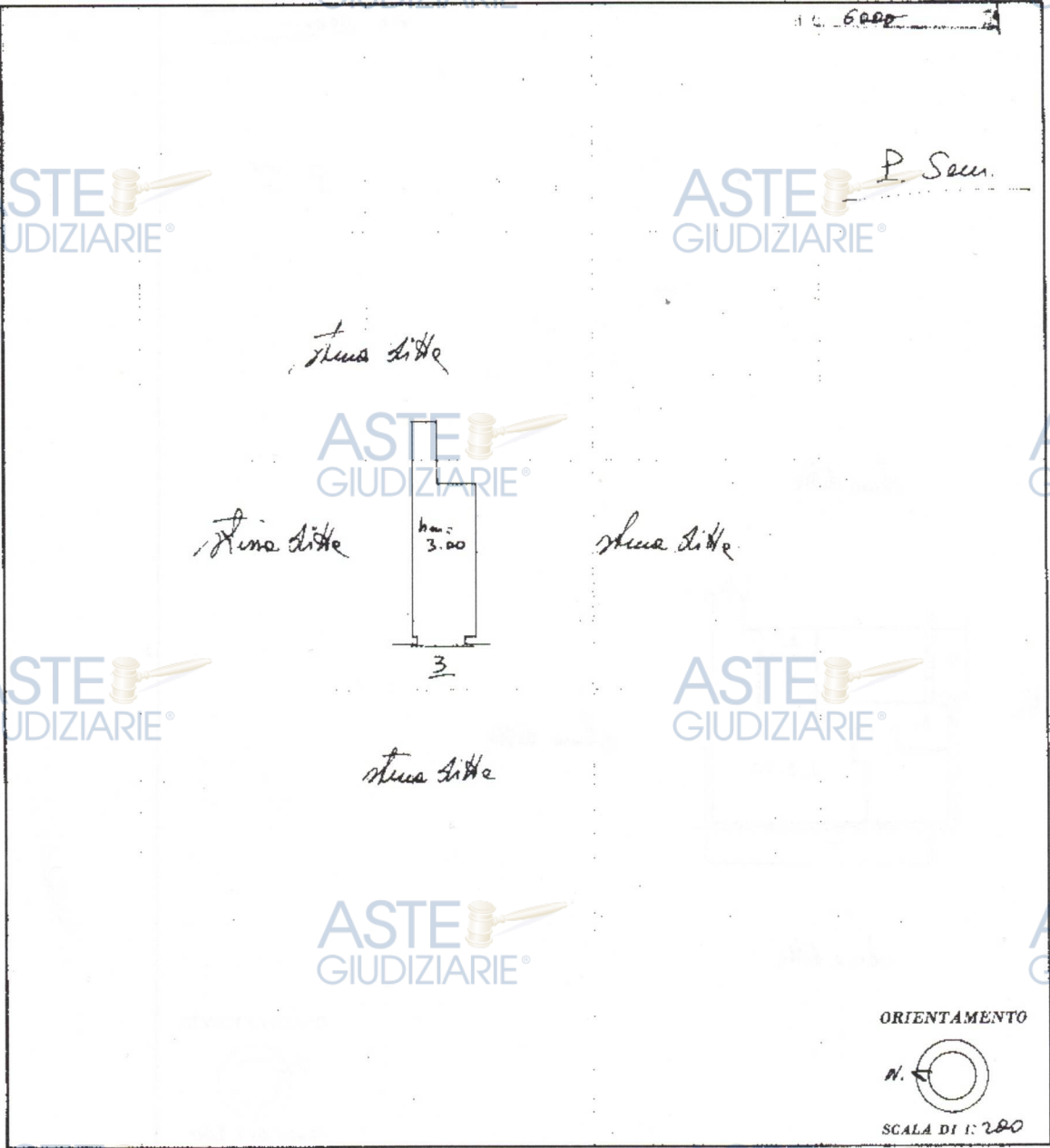
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORTORA Via Hezbollah

Ditta Imperio Pietro u. Tortora 5-2-38

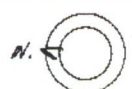
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CS

376 1-8-78

6000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Gion. Giovanni
(Titol. o per delega a regim. del tecnico)

De Testa

Iscritto all'Albo de Geometri

Provincia di CS

2-8-78

Ann. Gius.



DATA

PROT. N°

3766/79

Fig 41/288/15

Allegato 3 Rilievi Metrici con stato di fatto

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

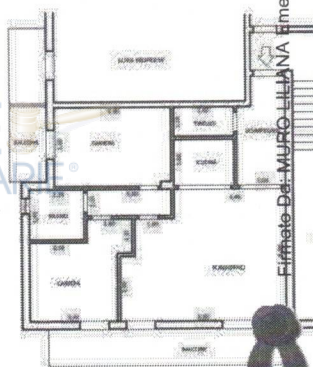
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO TORTORA (CS)
VIA NAZIONALE PIANO PRIMO
FOGLIO 41 PART 288 SUB 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

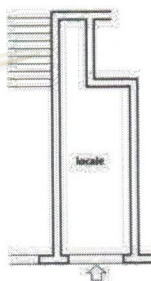
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOCALE IN TORTORA (CS)
VIA NAZIONALE PIANO SEMINTERRATO
FOGLIO 41 PART 288 SUB 15

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: MURO LILIANA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®