

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** consulente tecnico d'ufficio nella **Causa R.G. 24/2025**. A termine delle operazioni peritali, la consulenza tecnica richiesta è stata inviata a mezzo pec (cfr. Allegato 20) al custode giudiziario Dott.ssa Francesca Valentino, all'esecutato non costituito, e all'avvocato Maria Pia Sansone in rappresentanza della società POP NPLS 2020 S.R.L. con sede in via Curtatone n. 3, Roma. La medesima CTU è stata anche depositata nel portale telematico del Tribunale di Paola (cfr. Allegato 21) secondo il format Edicom e in maniera descrittiva e articolata (cfr. Allegato 0).

OSSERVAZIONI ALLA CTU

Nel termine dei 15 giorni successivi all'invio della relazione peritale è giunta allo scrivente una sola osservazione via pec formulata dalla Dott.ssa Francesca Valentino. La custode giudiziaria, nella nota riportata integralmente nell'Allegato 22, ha precisato che *l'appartamento alla luce dei sopralluoghi effettuati e della documentazione acquisita, è da considerarsi libero da persone, ma non da cose*. Difatti, come risulta dalla certificazione riportata nell'allegato 8 della CTU, il debitore esecutato, sig. **Felice Chiantese**, risiede a **Napoli** e l'alloggio viene utilizzato solo per periodi di vacanza. Nella suddetta nota, con riferimento all'atto di acquisto dell'immobile, viene specificato, inoltre, che il sig. **Felice Chiantese** è anche proprietario del lastrico solare posto sopra l'appartamento.

Tuttavia l'osservazione più rilevante per la CTU, in grado di incidere sul valore finale della stima, riguarda il debito di € 4.361,73 attestato dal Comune di Tortora per Imu, Tari e Ruolo idrico. Tale valore, per come riportato dalla Dott.ssa Francesca Valentino, non ricade sull'aggiudicatario, quindi non può essere sottratto dal valore di mercato stimato.



I rilievi avanzati dalla custode giudiziaria sono stati ritenuti appropriati e condivisibili dallo scrivente, e non incidono sulla metodologia estimativa e sulle analisi tecniche contenute nella relazione. Alla luce di quanto riportato, risulta necessario aggiornare il valore di stima del compendio immobiliare pignorato sottraendo dal valore determinato in € 83.380,91, le sole aliquote previsionali inerenti i costi di aggiornamento catastale e di sanatoria.

Pertanto, si avrà:

$$V_m = € 83.380,91 - € 500,00 - € 5.000,00 = € 77.880,91 \approx \mathbf{€ 77.880,00}$$

V_m = 77.880,00 euro
(diconsi SETTANTASETTEMILAOTTOCENTOTTANTA/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) ad oggi 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 libero da persone ma occupato da arredi 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 grado di 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)
- 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, aggiornabili. I costi presuntivi per aggiornamento catastale e sanatoria 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, e alla luce delle osservazioni compiute dalla custode giudiziaria, per l'immobile pignorato si perviene a stimare un valore di mercato di € 77.880,00.

Il presente aggiornamento alla consulenza tecnica d'ufficio viene inviato a mezzo pec all'esecutato, alla custode giudiziaria, ai legali delle parti costituite in giudizio e depositato sul portale telematico del Tribunale di Paola.

Tanto si doveva in adempimento al mandato del Giudice.

Belvedere Marittimo, 22.12.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ARCH. GIOVANNI TERRANOVA



Giovanni Terranova

