



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: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

n. 9/2004 R.F.

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

OGGETTO: Tribunale Ordinario di Potenza – FALLIMENTO

fallimentare
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 Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitoli 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

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 deposita 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 (

O M I S S I S

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.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

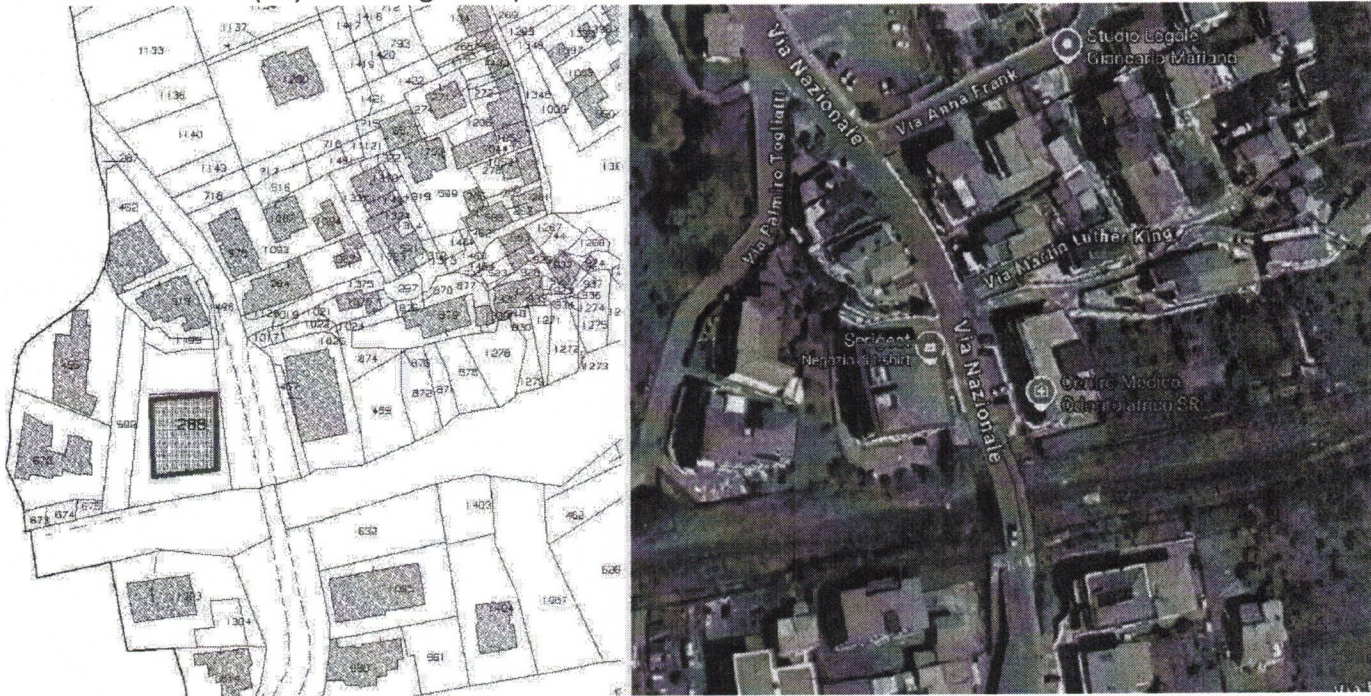
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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:

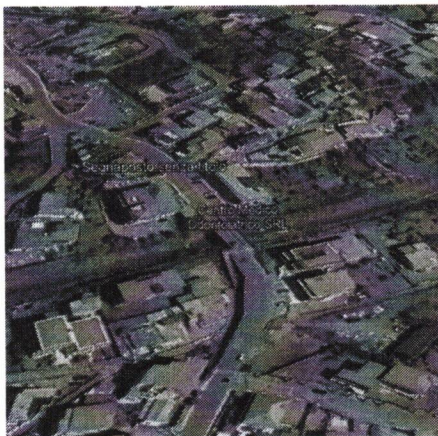
- Piena Proprietà (quota 1/1) **appartamento** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 2**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita €222,08.
- Piena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

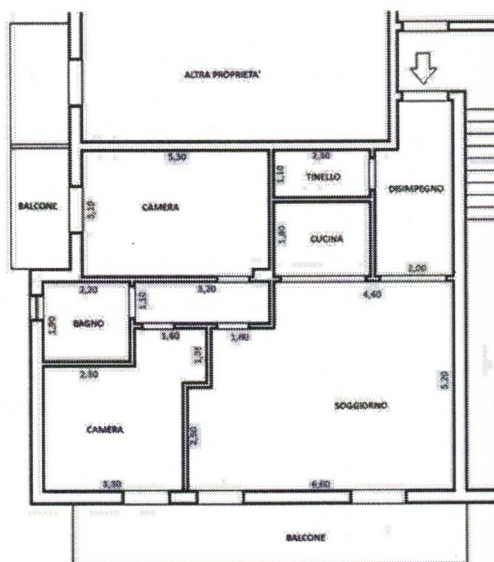


L'alloggio in **Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2** acquisito alla massa attiva del fallimento è composto da un disimpegno che accede alla lavanderia e al soggiorno con balcone verandato che immette a una cucina living e al corridoio che accede a n.2 camere con balcone e un bagno, il tutto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

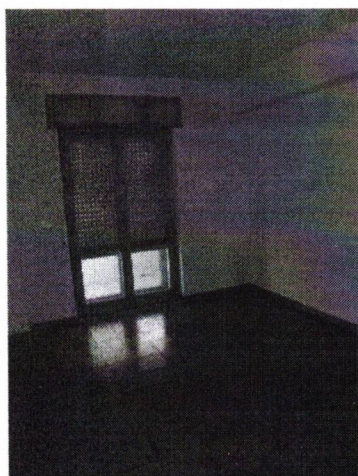


interno alloggio

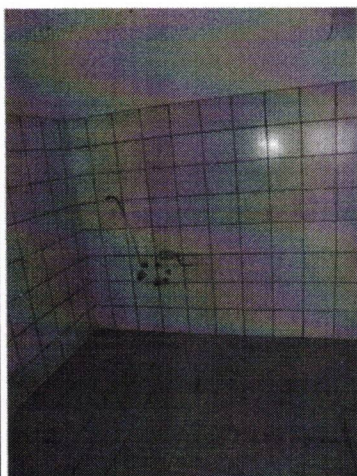
La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di colore scuro ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

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

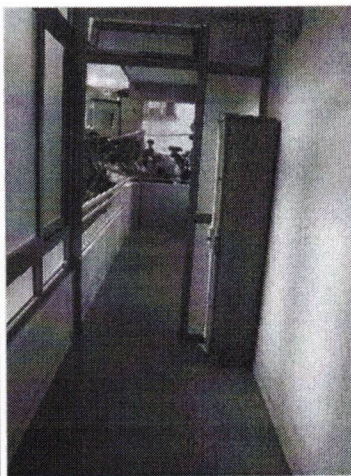
I contratti afferenti alle utenze idriche ed elettriche sono stati cessati. L'appartamento è libero.



Camera



cucina

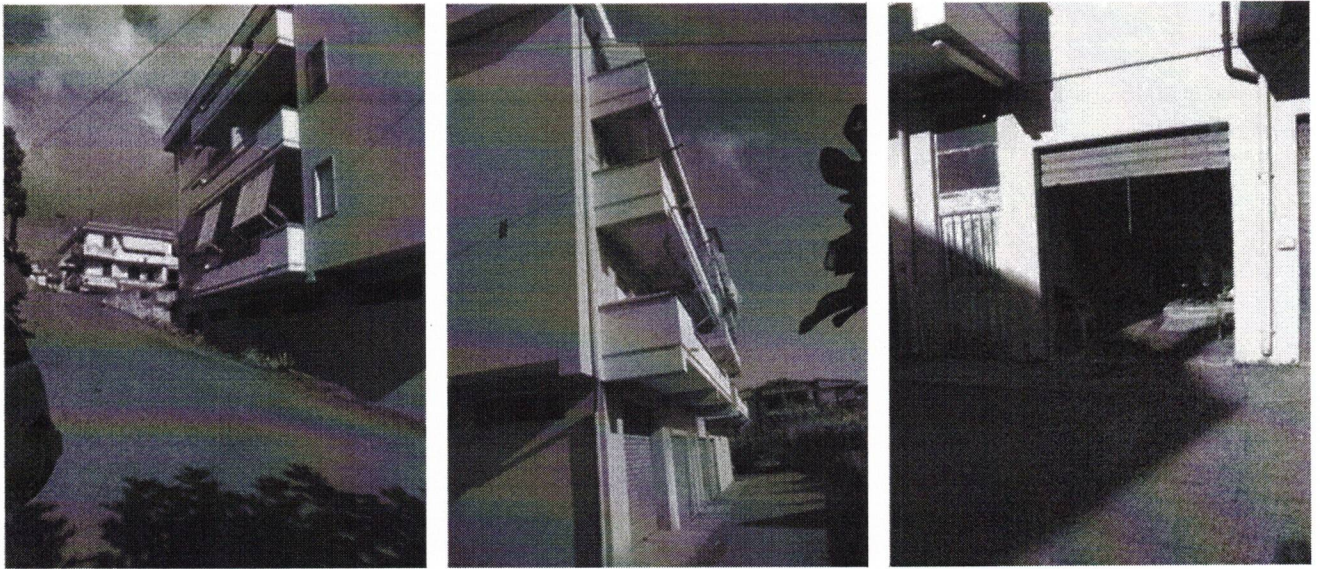


balcone verandato



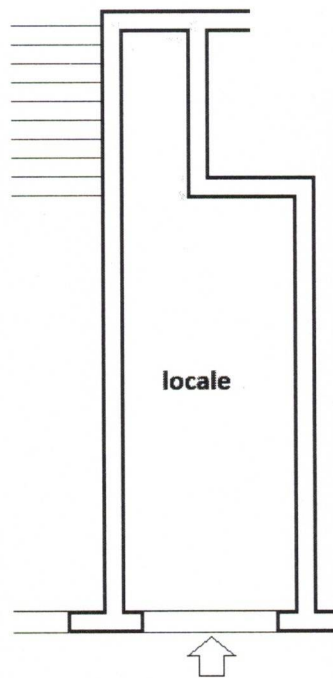
bagno

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

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

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:

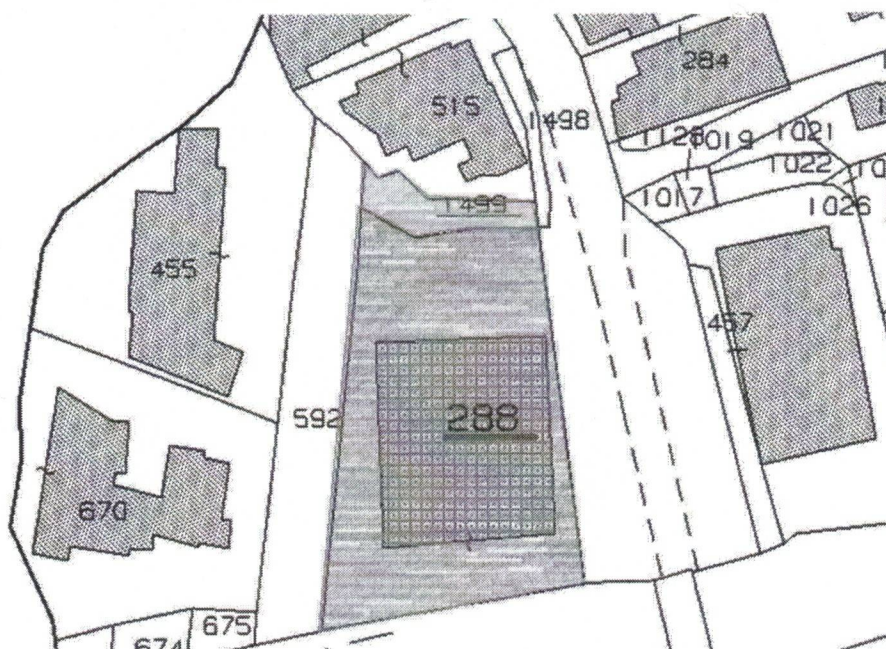
- Piena Proprietà (quota 1/1) **appartamento** ubicato in **Tortora (CS)** alla via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU **foglio 41 particella 288 sub 2**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita €222,08.
- Piena 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, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

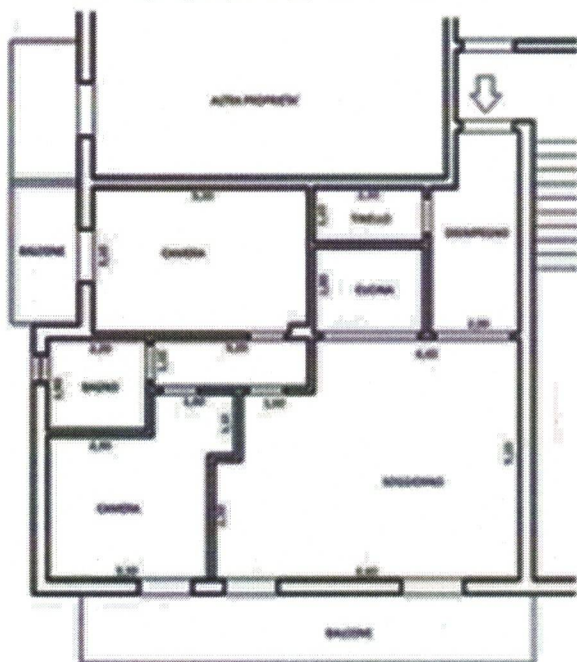
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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.

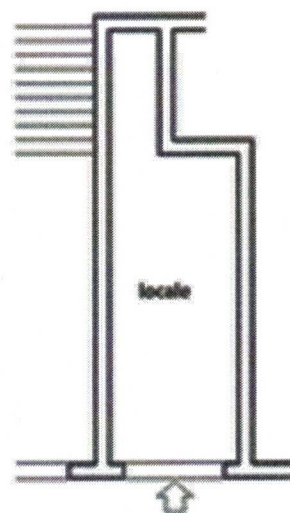
(vedasi allegato 2 - Mappe e Planimetrie Catastali, allegato 3 - Rilievi Metrici con stato di fatto, allegato 5 - Visure Storiche)

Il tutto meglio evidenziato dai seguenti grafici di raffronto:

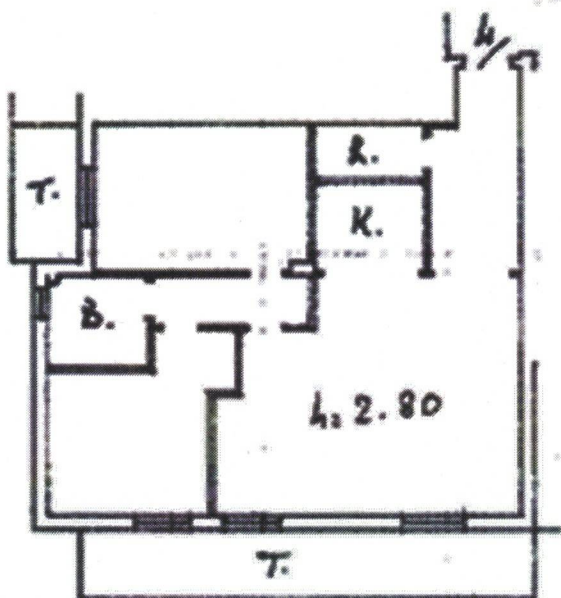
**APPARTAMENTO TORTORA (CS)
VIA NAZIONALE PIANO PRIMO
FOGLIO 41 PART 288 SUB 2**



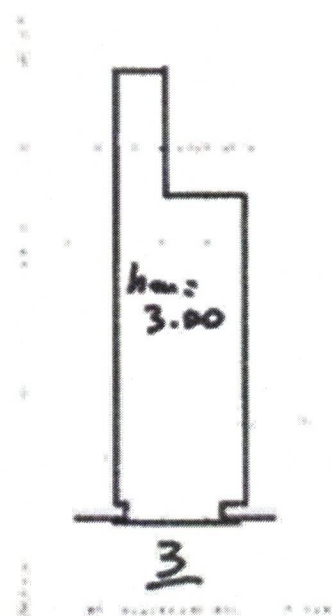
**LOCALE IN TORTORA (CS)
VIA NAZIONALE PIANO SEMINTERR.
FOGLIO 41 PART 288 SUB 15**



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 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 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 sino 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 ceramicate, 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

OMISSIS

CAPITOLO n. 6:
verificare la regolarità del bene o del fallito sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

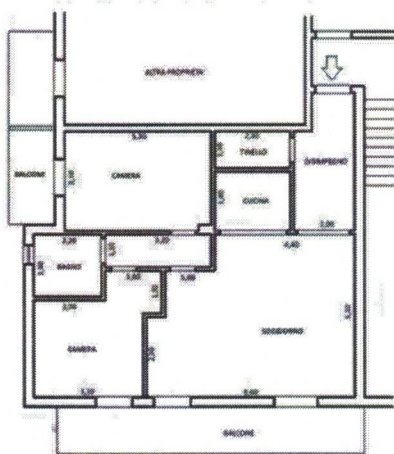
La costruzione del fabbricato ove insistono i cespiti in Tortora (CS) NCEU foglio 41 particella 288 sub 2 e particella 288 sub 15, veniva realizzato in data Concessione Edilizia n.3436 del 14/02/1978 rilasciata a nome del costruttore _____ per l'edificazione di un fabbricato a tre piani oltre il seminterrato.

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.

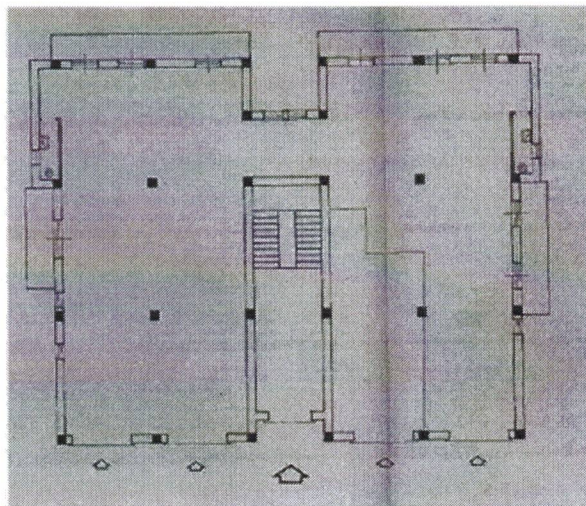
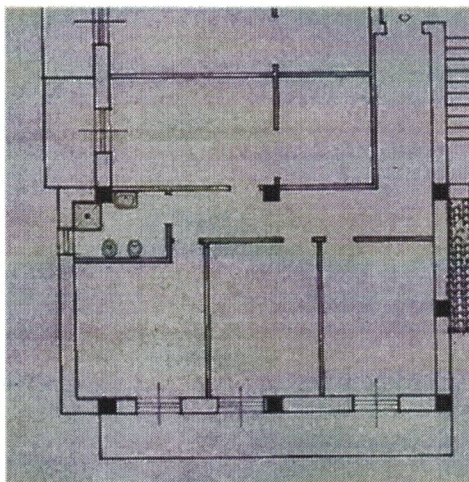
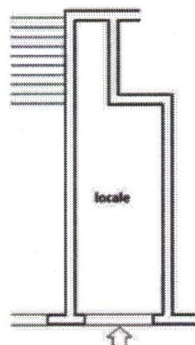
Di seguito si riporta un raffronto della distribuzione degli spazi interni stato di fatto con il titolo abilitativo rilasciato:

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



stato di fatto

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



piantine di progetto

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

CAPITOLO N. 7:

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)

CAPITOLO n. 8:

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 immobili 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

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%

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

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

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



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 213



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

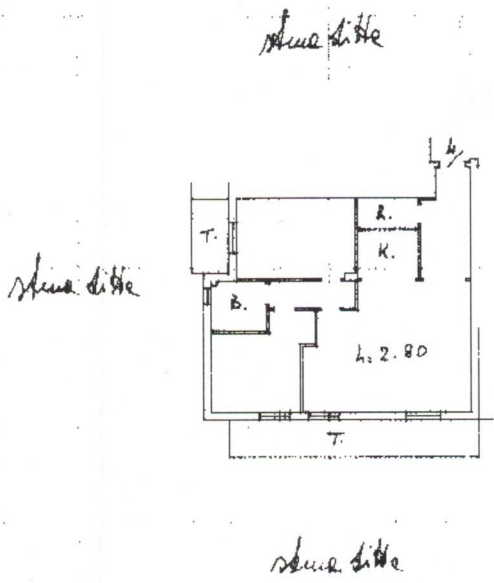
(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORTORA Via Nazionale

Ditta ...
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CS

VERSAMENTO
MARCHE GIOTTO
N. 375 del 1-8-79
di L. 600

P. I.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	3752/79
	4/1/28812

Completato dal don Giovanni
(Titolo nome e cognome del tecnico)
De Pace
Iscritto all'Albo de' geometri
della Provincia di CS
DATA 1-8-79
Giov. Pace



MODULARIO
F. - Cat. S. 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

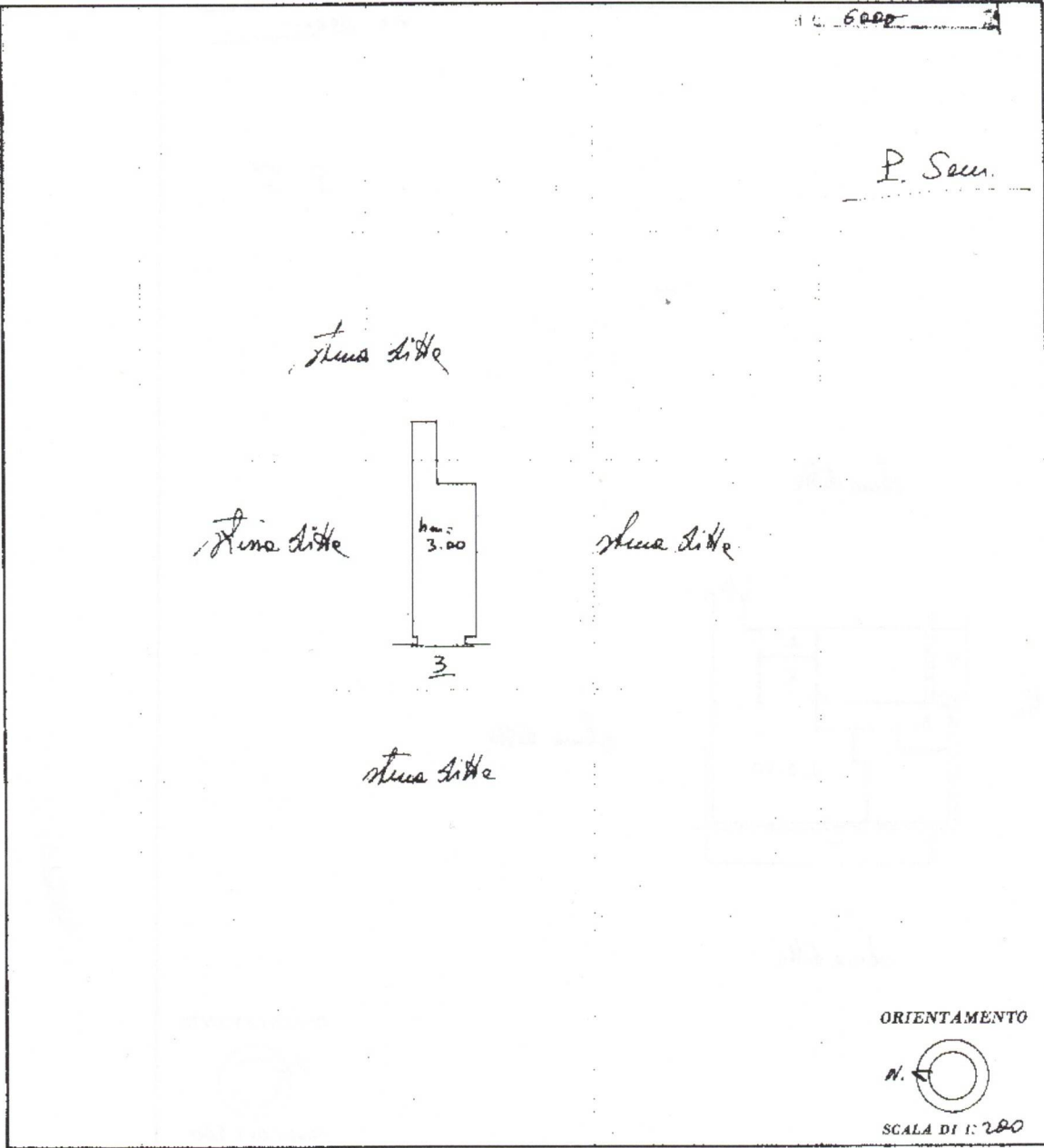
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1950, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORTORA Via Hezouale

Ditta Imperio Pietro u. Tortora 5-2-38

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CS

376 1-8-78
6000



P. Scm.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

3766/79

fg 41/288/15

Compilata dal Gion Giovanni

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

de Peste

Iscritto all'Albo de Geometri

Provincia di CS

2-8-78



Gion Gion

Allegato 3

Rilievi Metrici con stato di fatto

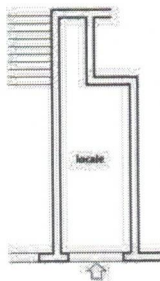
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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

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



Firmato Da: MURO LILIANA

