

STUDIO TECNICO

Dott.Ing. Carmine Ruggiero

Via Montesalerno, 8 – Tel. 0985/040870

P.Iva 02281960787

cf. RGG CMN 61L16 E835HH

87023 CIRELLA di DIAMANTE (Cs)

e-mail: carmine.ruggiero@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI PAOLA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n°151/2016 R.A.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. Filippo Putaturo

PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Carmine RUGGIERO** con studio tecnico in Cirella frazione di Diamante in via Montesalerno, n°08 (CS), iscritto all'Ordine degli ingegneri di Cosenza al numero 2615 ed iscritto nell'elenco dei consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Paola (CS), che con provvedimento del 07/05/2018 veniva nominato Consulente tecnico d'Ufficio dal Giudice dott. Filippo Putaturo per la valutazione di un immobile del **signor Tommaso Gallo, nato a Messina il 12/07/1962, c.f.**

GLLTMS62L12F152L ; per ½ piena proprietà "unità" negoziale e per ½ piena proprietà "unità", negoziale, la moglie Signora Scarpitta, nata in Maratea il 27/08/1971 c.f. SCR71M67E219V; la proprietà in regime di comunione dei beni

Il fabbricato situato in Comune di Tortora (CS), in Località LARDERIA edificio C interno n.1, identificato in Catasto al foglio n.40 particelle 699 sub 1; e particella n. 700 sempre del foglio 40 sub 21 e sub 31 di categoria A/3, Comune di Tortora (CS).

Contro il creditore procedente **Banca Carime s.p.a. con sede legale in Cosenza Viale Crati, iscritta al registro delle Imprese di Cosenza numero di iscrizione e codice**



Iscale n. 13336590156, soggetta all'Attività di Direzione e coordinamento di Unione di Banche s.c.p.a.- Albi dei Gruppi Bancari n. 5036.0.

Veniva Comunicata all'esperto stimatore a mezzo pec in data 08/05/2018, con la disposizione che entro i sette giorni avveniva la sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico sulla base del modello disponibile in Cancelleria e il dieci 10/05/2018 veniva sottoscritta dal C.T.U. Nella seduta il sottoscritto, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico affidatogli, impegnandosi a portarlo a compimento almeno in cento venti giorni prima della data dell'udienza fissata dal Giudice per l'esecuzione; al fine di procedere alla stima si riportano di seguito i quesiti formulati dal Giudice:

- A -

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

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

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

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

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

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

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle



trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

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

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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



art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;*
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;*
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .*

Ai fini di cui sopra, allegli :

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene;



indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :



- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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



- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei



beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

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

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

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

-G-

Valore del bene e costi

1)Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

*2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Lo scrivente dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali. Previo avviso alle parte interessate con raccomandate A/R.

A tale scopo il C.T.U., ha effettuato il primo sopralluogo al fine di individuare il fabbricato sito in località Larderìa del Comune di Tortora (CS).

Successivamente, dopo aver informate le parti interessate alla causa in questione con raccomandate A/R, inviata in data 06/08/2018, le stesse sono state avvisate anche tramite posta PEC per conferma dell'incontro fissato come risulta da ricevuta di Accettazione di Deposito che sarà allegata alla presente perizia.

Il 30/08/2018, (*V. allegato "R" - Verbale di sopralluogo n. 1*), ha effettuato il primo sopralluogo, sono intervenute le parti interessate, presso la località del fabbricato del Comune di Tortora (CS) ove sussiste l'immobile oggetto della procedura.

Sul luogo ho rinvenuto il custode l'avv.to Doris Tramonti per la parte eseguita in qualità di custode dell'immobile; sono presenti il proprietario **signor Gallo Tommaso** comparso con il suo legale di fiducia avv.to **Mauro Campitongo**; non si è presentato nessuno della parte esecutante.



In questo giorno si è proceduto alla verifica dell'immobile, sia esterna che interna, scattando delle foto che verranno successivamente elencate e allegate alla presente relazione; dopo di che si è deciso per un altro sopralluogo per le ulteriori e varie rilevazioni e accertamenti del caso.

Il CTU ha comunque fissato un successivo sopralluogo per il giorno 14/09/2018, (*V. allegato "R" - Verbale di sopralluogo n.2*) invitando nuovamente tutte le parti a mezzo raccomandate A/R, e tramite PEC a presentarsi sul luogo di causa; inoltre il giorno antecedente all'appuntamento ricordando loro l'appuntamento mediante delle telefonate.

Nonostante il sollecito telefonico del giorno dopo, mi sono recato in Località Larderia del Comune di Tortora (CS), presso il fabbricato di cui è causa, nell'attesa della presenza della parte esecutata che si presentassero.

Nel successivo appuntamento non si sono presentate le parti interessate; non si è presentato neanche il legale rappresentante pro tempore dal quale **Banca Carime S.p.a** è rappresentata è difesa dall'avv.to **Damiano Bua**, in virtù di procura posta a margine dell'Atto di precetto notificato in data 07/11/2016; è pervenuto sul luogo soltanto l'avv.to Doris Tramonti in qualità di custode, la quale ha dato via libera all'accesso dell'immobile aprendo tutte le stanze in questione.

Si è aspettato circa più di mezz'ora affinché qualcuno presidiasse l'appuntamento e nel frattempo qualcuno arrivasse, nel contempo si è potuto visionare l'esterno del fabbricato limitrofo a quello oggetto dell'espropriazione, si è individuato la parte di corte si sono rilevate le quote e le misurazioni perimetrali e grazie alle planimetrie catastali precedentemente acquisite, ho potuto constatarne la consistenza e conformazione dell'immobile.

Dapprima ho rilevate le risultanze catastali che sono risultate uguali a quelle reali dell'appartamento in esame.

Dopo di che si sono rilevate le misure della superficie delle stanze e riportate esattamente su apposito foglio di appunti, ricavandone i reali metri quadrati, e



successivamente in studio disegnata e riportata in esatta scala come risulta dalla planimetria redatta dal sottoscritto ed allegata (*V. allegato "D"*).

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e di un'ottima finitura perimetrale, risulta esserci impianto elettrico a norma con contatore a parte, il tutto reso conforme ma non vi risulta certificato di regolare esecuzione dei lavori.

L'immobile si presenta pulito e imbiancato con tinta di vernice bianca, il pavimento risulta essere di gres porcellanato, mattonelle di color grigio chiaro. Si è effettuato un servizio fotografico all'interno dell'abitazione, mostrando le parti più interessanti. Confina in un sol corpo nell'insieme con appartamento interno 2 e area condominiale da due lati, si sviluppa su due piani, interno 1, fabbricato C, composto da soggiorno con angolo cottura, ampio vano, ripostiglio, bagno, terrazzo a livello e relativa corte annessa al piano terra e da due vani al piano primo e bagno con scala interna di accesso che mette in comunicazioni i piani.

Ho verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, è stato effettuato l'annotazione dell'ipoteca nell'apposito registro presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari, con competenza territoriale nel luogo dove si trova il bene pignorato.

Si tratta come enucleato sopra di una procedura esecutiva promossa da **Banca Carime s.p.a.** con sede legale in Cosenza Viale Crati iscritta al registro delle Imprese di Cosenza "esecutante", con sede in Cosenza in Viale Crati, domiciliato presso lo studio dell'Avv.to **Damiano Bua in Via Dei Pugliesi Pal. Roma Snc - 87064 Corigliano Calabro (CS) Codice Fiscale: BUADMN69P12H806Z**, rappresentata e difesa, contro i coniugi **Signor Tommaso GALLO** per la piena Proprietà di un mezzo (esecutata), e la **Signora Caterina Scarpitta** per la piena Proprietà di un mezzo (esecutata), dell'immobile censito in Catasto fabbricati con i seguenti dati Foglio n.40 particella n.699 subalterno n.1 e particella n.700 subalterno n.21 e subalterno n.31 graffati, in località Larderìa, piano T-1 edificio C interno 1 CAT A/3, classe 4, vani



sei, Rendita € 356,36; fabbricato per civile abitazione sviluppato in due piani ed annessa corte.

Nota di trascrizione certificato notarile ai sensi del 2° comma e dell'art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1 della legge 3 Agosto 1998 n.302 attestante le risultanze del catasto e dei pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza. Visura ultraventennale relativa gravata dal seguente verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 158/185 del 03/01/2017 Ufficiale Giudiziale dell' Unep Tribunale di Paola (CS) notificata in data del 30/11/2016 a favore di **Banca Carime spa sede di Cosenza P.I.13336590156** per 1/1 piena proprietà unità negoziale n.1; contro i coniugi **Signor Gallo Tommaso** nato in **Messina il 12/07/1962 c.f. GLL TMS 62L12 F1581**, per ½ piena proprietà unità negoziale n.1. e la Signora **Caterina Scarpitta nata in Maratea il 27/08/1971; c.f. SCR CRN 71M67 E919V** per ½ piena proprietà unità negoziale n.1.

L'Unità negoziale N-1 Ricada in Comune di Tortora Provincia di Cosenza identificata al NCEU al foglio n.40 particella 699 subalterno n.1.; foglio n.40 particella 700 subalterno n.21 e subalterno n.31.

Situazione catastale:

l'immobile identificato presso il Comune di Tortora con il Foglio n.40 particella n.699/1 - 700/21-31. Categoria A/3 composto di sei vani piano T-1 int. 1, in atti dal 19/11/1999 essere in ditta a **gallo Tommaso nato a Messina il 12/07/1962 per 1/1 della** proprietà in regime di comunione di beni da come si evince dall'estratto di matrimonio.

La provenienza ipotecaria di **Gallo Tommaso** sopra generalizzato per l'intera proprietà in regime di comunione legale, pervenuto con atto pubblico di compravendita a rogito del notaio A. Montesano del 28/04/2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (servizi Pubblicità imm/re) di Cosenza ai NN.8479/11932 del 29/04/009, da Assunta Sabia nata a Sala Consilina il 22/10/1957. Alla predetta era pervenuto con Atto di compravendita a rogito del notaio Lomonaco G. del 27/06/1994, trascritto presso l'Agenzia dell' Entrate (servizi Pubblicità imm/re) di Cosenza



ai nn.14226/16963 del 07/07/1994 dalla società Edil Servidio Srl con sede legale in Scalea (CS).

Le ispezioni ipotecarie sono state estese anche a nome della Signora **Caterina**

Scarpitta nata a Maratea il 27/08/1971. Alla data della trascrizione del pignoramento emergono i seguenti altri Atti pregiudizievoli ipoteca volontaria NN.1866/11933 del 29/04/2009 di euro 360.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 180.000,00 notaio A. Montesano del 28/04/2009 durata 30 anni a favore di **Banca Carime spa sede di Cosenza**. Per la piena proprietà di 1/1 UNITA' NEGOZIANTE N.1 (*V. allegato "F" e "G"*).

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il CTU ha verificato le provenienze della particella catastale dell' appartamento e mettendolo a confronto con la provenienza dell'atto.

La particella rispetta esattamente la visure catastale dell'immobile pignorato. (*V. allegato "F" e "G"*).

Sulla base della documentazione in atto esiste inoltre un ricorso per intervento di EQUITALIA servizio di riscossioni S.P.A. fascicolo n. 12678/34 R.G.E. n. 151/2016, chiedendo la riscossione che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di €. 10.507,40 compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 3,5% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

• Cartelle oggetto dell'intervento non comprese in alcuna ipoteca per un totale di Euro 10.507,40:

03420100050140344 000 ; 03420140016412307 000 ; 03420150003995469 00;
03420150012054125 000.



Il CTU ha verificato la situazione debitoria nei confronti del Comune di Tortora relative alle imposte comunali (tributi : IMU, ICI, servizio idrico, TASI, TARI). Dalle risultanze estratte presso l'Ufficio tributi/finanziario del Comune di Tortora (CS) è evidenziato che il sig. **Gallo Tommaso e la sig.ra Scarpitta Caterina** sono debitori nei confronti del Comune di Tortora di un importo pari a €. 5.462,45 (*V. Allegato "Q"*) (prospetto imposte da versare).

Il CTU ha ritirato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, presso il Comune di Sapri (SA), atto n. 4 P. 1 anno 1999 ove risulta che il giorno 11/12/1999 alle ore 12.40 hanno contratto matrimonio in Sapri il sig. **Gallo Tommaso e Scarpitta Caterina**, dove risulta NESSUNA ANNOTAZIONE (*V. allegato "O"*).

Il CTU ha provveduto ulteriormente all'acquisizione della mappa catastale del fabbricato in questione, verificandone la particella interessata per la corretta identificazione dell'immobile (*V. allegato "B"*).

Quanto scritto è identificato l'appartamento è ricadente in località Larderìa del Comune di Tortora (CS), il fabbricato su cui insiste l'unità abitativa interessata è censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 40 Particelle nn. 699 e 700.

L'unità abitativa è identificata in Catasto Fabbricati con i seguenti dati catastali:

Foglio n. 40 Particella n. 699 – sub 1, graffata con Particella n. 700 sub 21, sub 31 : Categoria A/3; classe 4; consistenza 6 vani; superficie calpestabile totale 88 mq. escluso le aree scoperte; rendita €. 356,36 ; Fabbricato "C" interno 1; piano terra e piano primo.

Sono state calcolate le superfici dell'appartamento le quali risultano le seguenti:

- **Superficie interna calpestabile 60,90 mq.;**
- **Superficie esterna lorda 80,00 mq.**
- **Superficie commerciale = 80,00 mq. + (72,00 mq. cortile x 30% percentuale di incidenza sul valore commerciale) + (5,20 mq. porticato x 35% percentuale di incidenza sul valore commerciale) = 103,42 mq.**

Da come si evince dalla Planimetria allegata e dalle visure catastali prodotte.



Per raggiungere la località Larderia del Comune di Tortora (CS), attualmente Via Crisosa (come indicato sull' ortofoto estratto da Google Maps allegato) ci si immette sulla S.S. n. 18 scorrevole, raggiunti Tortora e collegandosi ad una strada di modesto traffico automobilistico asfaltata gestita dal Comune di Tortora , ortogonale alla ss.18 che porta dentro la città di Tortora proseguendo verso Nord si raggiunge la Località Larderia.

Il fabbricato pignorato confina in un sol corpo nell'insieme con gli altri appartamenti dell'interno due e area condominiale su tre lati , si sviluppa su due piani interno n.1 del fabbricato "C", così come indicato in PIANTA, e sulla scheda catastale allegate.

Da quanto descritto si afferma che la particella descritta in pignoramento corrisponde a quella attuale e descrive l'esatta individuazione del bene descritto.

Il complesso edilizio è composto da un solo nucleo murario a forma rettangolare in C.A., del tipo unifamiliare.

Nelle vicinanze del complesso edilizio dentro il quale ricade e si erige l'edificio in questione, sono presenti altre tipologie di fabbricati simili; nel loro complesso si presentano in buono stato di conservazione e non sono necessarie riparazioni imminenti sia per quanto riguarda i muri esterni che per quanto riguarda i muri perimetrali interni. Costruito con orditura in cemento armato. L'ambiente al piano terra dove è il fabbricato pignorato, è composto da due vani principali, angolo cottura, un bagno e ripostiglio; si presenta in un ottimo stato di manutenzione; non sono urgenti lavori di imbiancatura esterne nè interne perché di recente sono state rinnovate le facciate.

I serramenti interni sono in legno, in un buono stato di conservazione, e gli infissi esterni in alluminio color legno, anch'essi in un buono stato.

La pavimentazione è in piastrelle in gres porcellanato di ottima qualità, di colore chiaro; è presente anche un impianto di riscaldamento con radiatori interni e caldaia esterna indipendente. Inoltre vi è impianto elettrico a norma e contatore elettrico indipendente.



L'ambiente al piano primo è composto da due vani principali e un bagno con accesso da scala rivestita in marmo perlato di Sicilia; si presenta in un ottimo stato di manutenzione; non sono urgenti lavori di imbiancatura esterne nè interne perché di recente sono state rifatte le facciate.

I serramenti interni sono in legno, in un buono stato di conservazione, e gli infissi esterni in alluminio color legno, anch'essi in un buono stato.

Circostante l'unità abitativa vi è un'area adibita sul lato sud a cortile, pavimentata con piastrelle di ceramica, delimitata da muretto di recinzione e ringhiera in ferro con adiacenti aiuole; è presente un angolo doccia e un lavatoio.

Sul lato nord di ingresso all'abitazione vi è un'area adibita a cortile, pavimentato con piastrelle di ceramica, e presenza di un cancello in ferro battuto ad uso carrabile, e piccola zona laterale adibita ad aiuole e pianta di arancio.

Per una migliore indicazione e individuazione della zona peritale sita nel Comune di Tortora, dove ricade il fabbricato in discussione, si è fatto riferimento ad un ampio servizio fotografico ed all'ortofoto estratto da google maps.

Foto panoramica estratta da Google maps



Fabbricato oggetto di causa

Il servizio fotografico è riprodotto in allegato (V. ALLEGATO “A”)

In risposta al QUESITO “B”

Il complesso edilizio costituente il nucleo oggetto di stima risulta regolarmente accatastato al Foglio n. 40 Particelle nn. 699-700; ricadente in Località Larderia del comune di Tortora (CS).

Il fabbricato posseduto dai coniugi “Sigg.ri **Tommaso Gallo e Caterina Scarpitta** è ubicato alla Località Larderia Comune di TORTORA (CS); il bene è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 40 Particelle 699 sub 1 graffata con Particella n.700 sub 21-31. Rispetto a ciò che risulta censito come da planimetria catastale depositata in atti il 05/12/1991 a firma del tecnico Geom. Errigo Ferdinando (Albo dei Geometri della Prov. di Cosenza n. 606) si evince che l’ area di corte rappresentata sulla planimetria catastale non rispecchia lo stato attuale dei luoghi, pertanto necessita di una variazione per l’aggiornamento in Catasto Urbano.

In risposta al QUESITO “C - D - E”

L’immobile risulta attualmente libero, non è abitato dai proprietari, e né risulta fittato. Il possesso del bene è stato acquisito **[REDACTED]** con atto pubblico stipulato dal notaio Montesano Antonio Repertorio n. 23152 in data 28/04/2009. L’atto di pignoramento del bene è sopravvenuto in data successiva, precisamente il 19/12/2016, atto di verbale di pignoramento n. cron. 1492/c.

Da ricerche effettuate presso gli uffici del registro non risultano contratti di locazione. La zona su cui insiste il fabbricato risulta avere la seguente destinazione urbanistica: ricade nel vigente P.R.G. in ambito della zona territoriale omogenea “B1” - satura, P.R.G. approvato con Decreto n. 2120 del 24/02/2005.

L’area in cui ricade l’immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.LGS. n. 42/2004 ; vincolo sismico ai sensi della Legge n. 64 del 02



Febbraio 1974 ; vincolo archeologico ai sensi del D.LGS. n. 42/2004 ; vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto del 30/12/1923 n. 3267.

(si veda allegato attestato del Comune di Tortora - area tecnica - rilasciato il 10/09/2018 al Prot. n. 0010492).

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 42/90 e n. 3946 variante rilasciata dal Sindaco del Comune di Tortora (CS) il data 29/05/1990 e Variante del 15/10/1991.

L'autorizzazione concessa è stata di realizzare un fabbricato per civile abitazione su tre livelli fuori terra, n. 9 appartamenti e n. 36 vani utili e n. 21 vani accessori.

A riguardo le informazioni di cui all'art. 173 bis comma 1 n. 9 disp. atto c.p.c., non risultano spese straordinarie, né spese fisse di gestione in quanto il fabbricato non ha natura condominiale; non esiste portiere, lastrico, ecc.

Non si rivelano abusi sul "Condominio" ne illeciti, non ci sono corpi che necessitano di sanatorie dagli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 del 2001 e 40, comma 6, della L. 28 Febbraio 1985, n.4.

Il fabbricato oggetto di causa, è stato costruito in conformità al progetto (Concessione Edilizia n. 42/90 e n. 3946 variante rilasciata dal Sindaco del Comune di Tortora (CS) il data 29/05/1990 e Variante del 15/10/1991), pertanto non esiste illecito edilizio.

A tal proposito si allega Planimetria della zona costruita.

L'immobile è stato collaudato e quindi a norma di legge circa la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato in zona sismica, per l'uso in base al quale sono state progettate e realizzate.

A riguardo l'agibilità dell'intero immobile, ho effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora, dal quale non sono state prodotte notizie in merito al certificato di agibilità; pertanto si può affermare che il fabbricato in questione è privo del certificato di agibilità.

Il fabbricato è totalmente pignorato e non può essere divisibile proprio per la caratteristica di essere un singolo appartamento con un solo ingresso e con locali già



destinati a zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo; che attualmente *non è assolutamente divisibile*.

In risposta al QUESITO “F”

Il fabbricato per la sua conformazione strutturale e funzionale non può essere suddiviso in lotti, pertanto deve essere venduto singolarmente come lo stato attuale.

In risposta al QUESITO “G”

La determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine dell'individuazione del prezzo base di vendita.

La stima è basata sui seguenti principi :

1) Il valore dipende dallo scopo della stima

Non esiste quindi la unicità estimativa del concetto del valore ma una pluralità di valori indipendenti da altrettanti scopi ai quali possono corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di stima;

2) La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima;

3) Il prezzo deve identificare quale fondamento del giudizio di stima;

4) Il metodo estimativo è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione.

5) Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, e pertanto deve formularsi sulla base dell'ordinarietà;

CRITERIO

Dalle diverse caratteristiche dei beni economici conseguono differenti aspetti economici del medesimo per esempio se si deve formulare il più probabile prezzo che in uno scambio si verificherà, si dovrà guardare l'aspetto economico al quale corrisponde il valore di mercato V_m ed il criterio di stima consisterà nell'analisi della domanda D e dall'offerta O di beni analoghi o nell'attuazione della redditività in primis potremo quindi dire che il $V_m = f (D, O)$ (funzione della domanda e dell'offerta).



Da qui scaturisce la scelta della metodologia estimativa che può essere di tipo diretto sintetico o indiretto-analitico.

Il metodo diretto

Il metodo diretto è utilizzabile se è possibile formare una scala di prezzi noti di beni analoghi attraverso i dati elementari omogenei di unico tipo dai quali direttamente può determinarsi il valore.

Allorquando, infatti i dati elementari sono costituiti da prezzi di beni analoghi e sono espressi da parametri unitari (euro,ettaro,mq, mc, vano ectt.), può risolversi direttamente il sintetico inserimento del bene da stimare in riferimento ad uno dei “gradini” della scala dei prezzi noti, corrispondenti al prezzo del bene che presenta maggiore analogia con il bene da stimare.

Ovviamente in funzione e al diverso aspetto economico da riguardare, dovranno essere utilizzati di dati storici forniti dal mercato per cui il procedimento diretto sintetico di stima si risolve quindi nella formazione della scala dei dati storici noti (prezzi) e nel successivo inserimento del bene da stimare nel “gradino” della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il dato ipotetico incognito ovvero **il valore**.

AVREMO PERTANTO CHE:

se A,B,C,D, sono le quantità dei singoli beni (espressi in ettari, mq, mc, vani, etc..) e P1,P2,P3,P4, sono i rispettivi prezzi unitari noti, il più probabile valore unitario Vm può essere indicato coll’espressione:

$$V_m = \frac{(P_1A + P_2B + P_3C + P_4D)}{(A + B + C + D)}$$

Il metodo indiretto

Quando non può formarsi la scala dei prezzi noti per inesistenza del mercato o per mancanza dei dati elementari che possono far conoscere al prezzo, dovrà operarsi la stima attraverso il procedimento indiretto.



La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si elabora attraverso l'attuazione della sua redditività netta (R_m) futura ordinaria e prevedibile per N anni ad un saggio di sconto (r) indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica.

Questi dati opportunamente elaborati e con l'aiuto della matematica finanziaria, consentono la determinazione del valore di mercato V_m .

Infatti ponendo $V_m = \frac{R_n}{q^n}$ per $n = \text{infinito}$ $V_m = R_n / r$

Il caso in specie

Per il bene economico oggetto della nostra stima è possibile formare una scala di prezzi noti essendovi per il bene da stimare, all'interno di una domanda e di una offerta, mercato, ovvero la possibilità di vendita del bene attraverso la sua richiesta obiettiva.

Si è proceduto pertanto alla formazione della scala dei prezzi noti attraverso una indagine preventiva sul territorio limitrofo e per beni approssimativamente analoghi ovvero con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello da stimare.

I dati ed i parametri che hanno concorso alla formazione della scala dei prezzi hanno tenuto conto:

-domanda da parte del mercato e conseguentemente della **offerta** da parte del mercato.

Ci si è resi subito conto che la domanda per quanto ad un bene con particolare destinazione, superava l'offerta infatti a fronte di una richiesta di un appartamento, similari con le stesse caratteristiche l'offerta nella zona era pressoché scarsa.

La indagine ha quindi rilevato sul territorio attraverso informazioni apprese da operatori commerciali che trattano giornalmente e scambiano appartamenti attraverso un corrispondente in moneta, i seguenti dati riferiti ad un appartamento con



simile destinazione ovvero per area complessiva di **mq. 103,42 (superficie lorda fabbricato+pertinenze)**.

Tenendo presente della Classe demografica del comune di Tortora (CS) del sito in cui l'immobile è situato, e dalla vicinanza del appartamento, rispetto al tessuto urbano del Comune di Tortora; dalla categoria catastale; dal livello di altitudine, etc., dallo stato di manutenzione dell'edificio, dai valori riscontrati si da un valore ideale.

Pr1=€/mq. 1.100,00

Pr2=€/mq. 1.200,00

Pr3=€/mq. 1.600,00

Pr4=€/mq. 1.400,00

E quindi in un prezzo compreso tra i 1.100,00 €/mq ed i 1.400,00 €/mq.

Per un totale di prezzi noti riferiti a quattro appartamenti simili

$$V_m = \frac{1.100,00 + 1.200,00 + 1.600,00 + 1.400,00}{4} = 5.300,00/4 = \text{€/mq. } \mathbf{1.325,00}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato determinato in base a queste caratteristiche dell'appartamento, si assume un valore ideale di 1.325,00 euro al metro quadrato (diconsi milletrecentoventicinque euro al metro quadrato)

E quindi essendo la superficie dell'appartamento ad esclusiva unità abitativa pari a metri quadri 103,42 :

$$\mathbf{1.325,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 103,42 = \text{€. } 137.031,50 \text{ (centotrentasettemilazerotrentuno/50 euro).}$$

Valore totale dell' " appartamento + pertinenze"

Per la vendita si individua in unico lotto composto dall'appartamento individuato dal N.C.E.U. del Comune di Tortora (CS) il cui valore di mercato è di 1.325,00 €/mq. (diconsi milletrecentoventicinque al metro quadro).



Tale valore commerciale ottenuto è da considerarsi molto accondiscendente al valore effettivo dell'appartamento.

Dal valore totale dell'immobile si devono decurtare tutte le spese e i debiti accumulati, gravati sullo stesso, che a tutt'oggi risultano :

- ricorso per intervento di EQUITALIA servizio di riscossioni S.P.A. fascicolo n. 12678/34 R.G.E. n. 151/2016, Cartelle oggetto dell'intervento non comprese in alcuna ipoteca per un totale di **Euro 10.507,40**;
- debitori nei confronti del Comune di Tortora Ufficio tributi/finanziario di un importo pari a **€. 5.462,45**.

Pertanto il valore totale si riduce al seguente importo :

€. 137.031,50 – (€. 10.507,40+€.5.462,45) = €.137.031,50 – €.15.969,85 =

€. 121.061,65 (centoventunomilazerosessantuno/65 euro).

Il CTU dichiara che il valore del bene immobile stimato è pari a €. 121.061,65

Quanto sopra nel convincimento di aver operato secondo i dettami dell'incarico conferitomi e di aver redatto la presente perizia con valutazioni pratiche e logiche ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Copia della presente è stata inviata nei tempi prescritti ai creditori con invito a far conoscere eventuali note entro trenta giorni.

Cirella, lì 12 Febbraio 2019

In Fede

Il C.T.U

Ing. Carmine RUGGIERO



STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Carmine Ruggiero
Via Montesalerno, 8 – Tel. 0985/040870
P.Iva 02281960787
cf. RGG CMN 61L16 E835HH
87023 CIRELLA di DIAMANTE (Cs)
e-mail: carmine.ruggiero@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. Filippo Putaturo

OGGETTO: INTEGRAZIONE - RELAZIONE DI STIMA C.T.U.

Tribunale di PAOLA (CS) - **PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 151/2016**
Attore BANCA CARIME SPA / [REDACTED]

Il sottoscritto **Ing. Carmine RUGGIERO** con studio tecnico in Cirella frazione di Diamante (CS) in via Montesalerno n° 8, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Cosenza al numero 2615 ed iscritto nell'elenco dei consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Paola (CS), in qualità di **Consulente Tecnico d' Ufficio** nominato dal Giudice dott. Filippo Putaturo con provvedimento del 07/05/2018, per la per la causa citata in oggetto riferita all' appartamento situato nel Comune di Tortora (CS), in Località Larderìa - edificio C - interno n.1 -, identificato in Catasto Urbano al Foglio n.40 Particella 699 sub 1 e Particella n. 700 sub 21-31, categoria A/3; a seguito della relazione di stima già consegnata il 15/02/2019, **con la presente integrazione afferma che :**

il più probabile valore di mercato dell'appartamento è determinato in 1.325,00 euro al metro quadrato (milletrecentoventicinque euro al metro quadrato); e quindi essendo la superficie dell'appartamento ad esclusiva unità abitativa pari a 103,42 metri quadrati :

1.325,00 €/mq x mq. 103,42 = €. 137.031,50 (centotrentasettemilazerotrentuno/50 euro)

Valore totale dell' appartamento + pertinenze, escluse le decurtazioni di tutte le spese e i debiti accumulati, gravati sullo stesso, consistenti in:

- ricorso per intervento di Equitalia servizio di riscossioni S.P.A. fascicolo n. 12678/34 R.G.E. n. 151/2016, Cartelle oggetto dell'intervento non comprese in alcuna ipoteca;
- debiti nei confronti del Comune di Tortora - Ufficio tributi/finanziario.

IL C.T.U. DICHIARA CHE IL VALORE DEL BENE IMMOBILE STIMATO È PARI A
€. 137.031,50 (CENTOTRENTASETTEMILAZEROTRENTUNO/50).

Cirella, lì 13/03/2021

F.to digitalmente Il C.T.U
Ing. Carmine RUGGIERO

