

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 292/2013 R.G.E.I.

promossa da  
GS S.P.A.

Contro  
in persona del legale rappresentante pro-tempore  
Nonché

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
RELAZIONE INTEGRATIVA 3

Udienza di rinvio: 08.11.2021

II C.T.U.  
ing. Andrea Sijinardi



---

## INDICE

---

1.	Premessa	Pag. 2
2.	Sopralluoghi	Pag. 2
3.	Descrizione Immobile Lotto 20	Pag. 3
4.	Valutazione Immobile	Pag. 4
5.	Vincoli locativi gravanti sull' immobile	Pag. 5
6.	Divisibilità dell' immobile	Pag. 5
7.	Conclusioni	Pag. 5

---

## APPENDICE

---

A	Verbale di sopralluogo del 23.07.2021	pag. 6
A1	Verbale di sopralluogo del 28.07.2021	pag. 8
A2	Planimetria appartamento (Foglio 31 p.IIa 873 sub 65)	pag. 11
A3	Documentazione Fotografica	pag. 13



# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## INTEGRAZIONE 3 ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. PREMESSA

Visto che durante la redazione della perizia di stima relativa alla Proc. N. 292/2013 al sottoscritto CTU ing. Andrea Sijinardi è stato negato l'accesso ad alcuni immobili oggetto di stima, il Giudice dell'esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, **dott. Giuseppe Sicilia**, nell'udienza del 21 Aprile 2021 ha conferito al sottoscritto Ingegnere **Andrea SIJINARDI**, l'incarico di redigere una integrazione al proprio elaborato di stima.

Con la presente viene quindi richiesto al sottoscritto di:

- *Effettuare i dovuti sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima.*

Si precisa che al sottoscritto CTU è stata data dal debitore esecutato la possibilità di accedere all'immobile indicato nella precedente relazione come lotto 20 in data 28.07.2021.

### 2. SOPRALLUOGHI

- Alle ore 9.00 del giorno 23.07.2021 il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Rende (CS), alla via Verdi presso l'immobile identificato come Lotto 20 (Appartamento posto al piano quarto) come da appuntamento concordato con il custode giudiziario e delegato alla vendita il dott. Giuseppe Giacomantonio. Sul posto non si è presentato il debitore esecutato. Verbale di sopralluogo (**Appendice "A"**);
- Alle ore 10.30 del giorno 28.07.2021 il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Rende (CS), alla via Verdi presso l'immobile identificato come Lotto 20 (Appartamento posto al piano quarto) come da appuntamento concordato con il custode giudiziario e delegato alla vendita il dott. Giuseppe Giacomantonio. Sul posto si è presentato il debitore esecutato (dott. \_\_\_\_\_ il suo legale



l'Avv. \_\_\_\_\_ e l'ing. \_\_\_\_\_ i quali consentono al sottoscritto CTU di accedere al Lotto 20 (Appartamento posto al piano quarto) oggetto di stima per svolgere le operazioni di rilievo metrico e di documentazione fotografica dell'immobile come da verbale di accesso (**Appendice "A1"**);

### 3. DESCRIZIONE IMMOBILE

#### **LOTTO 20 - APPARTAMENTO**

#### **ALLA VIA VERDI DEL COMUNE DI RENDE (CS)**

**- FOGLIO N. 31 PARTICELLA N. 873 SUB. 65 CAT. A/2 -**

L'immobile oggetto di stima è sito nella zona centrale del Comune di Rende (CS) alla via Verdi, in area residenziale.

Ben servita dalla viabilità primaria e secondaria non molto distante dall'ingresso dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria, ed inserito in un complesso urbano con diverse attività commerciali ed uffici.

L'immobile è rappresentato da un appartamento adibito ad abitazione posto al piano quarto di un fabbricato per civile abitazione, con struttura portante in cemento armato.

La superficie lorda dell'immobile è pari a circa 81 mq con altezza utile pari a 2,70 m, a cui vanno aggiunti circa 25 mq di balcone.

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati con **Foglio N. 31** del Comune di Rende (CS), **Particella N. 873, Sub. 65, Cat. A/2, Classe 1, Vani 4,5** con rendita catastale pari ad **Euro 499,67**

L'immobile (Appartamento posto al piano quarto) è conforme alla planimetria catastale, per una maggiore chiarezza si rimanda all'elaborato grafico (**Appendice "A2"**) e si presenta in buone condizioni di manutenzione.



#### 4. VALUTAZIONE IMMOBILE

Nella seguente tabella viene riportato il probabile valore di mercato del lotto (come già riportato nel precedente elaborato di stima).

Il sottoscritto CTU riconferma in via cautelativa lo stesso valore di mercato del lotto 20 vista la situazione dell'attuale mercato immobiliare, ritenendo di aver applicato correttamente il valore di mercato al mq dell'immobile riportato dal sito internet dell'Agenzia del Territorio "Quotazioni OMI provincia di Cosenza", quotazione che ha distanza di qualche anno sono variate di pochissimo.

<b><u>LOTTO</u></b> <b><u>20</u></b>	<b>APPARTAMENTPO</b> <b>- FOGLIO N. 31 PARTICELLA N. 873 SUB. 65 CAT. A/2 -</b>
	PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 150.000,00
	<b><u>VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA</u></b>
	<b>PROPRIETA' PIENA DI</b> <span style="float: right;"><b>(1/1) = € 150.000,00</b></span>



## 5. VINCOLI LOCATIVI GRAVANTI SULL' IMMOBILE

### **LOTTO 20 – Via Verdi (Rende)**

#### **Foglio N. 31, Particella N. 873, sub. 65 cat. A/2**

L'immobile è sottoposto a sequestro giudiziario ad uso del sig.

## 6. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda la divisibilità del bene pignorato si ritiene che questa non si possa attuare.

## 7. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di sopralluogo e ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli rassegna la presente relazione di integrazione 3.

Pietrafitta lì, Agosto 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Ing. Andrea Sijinardi*



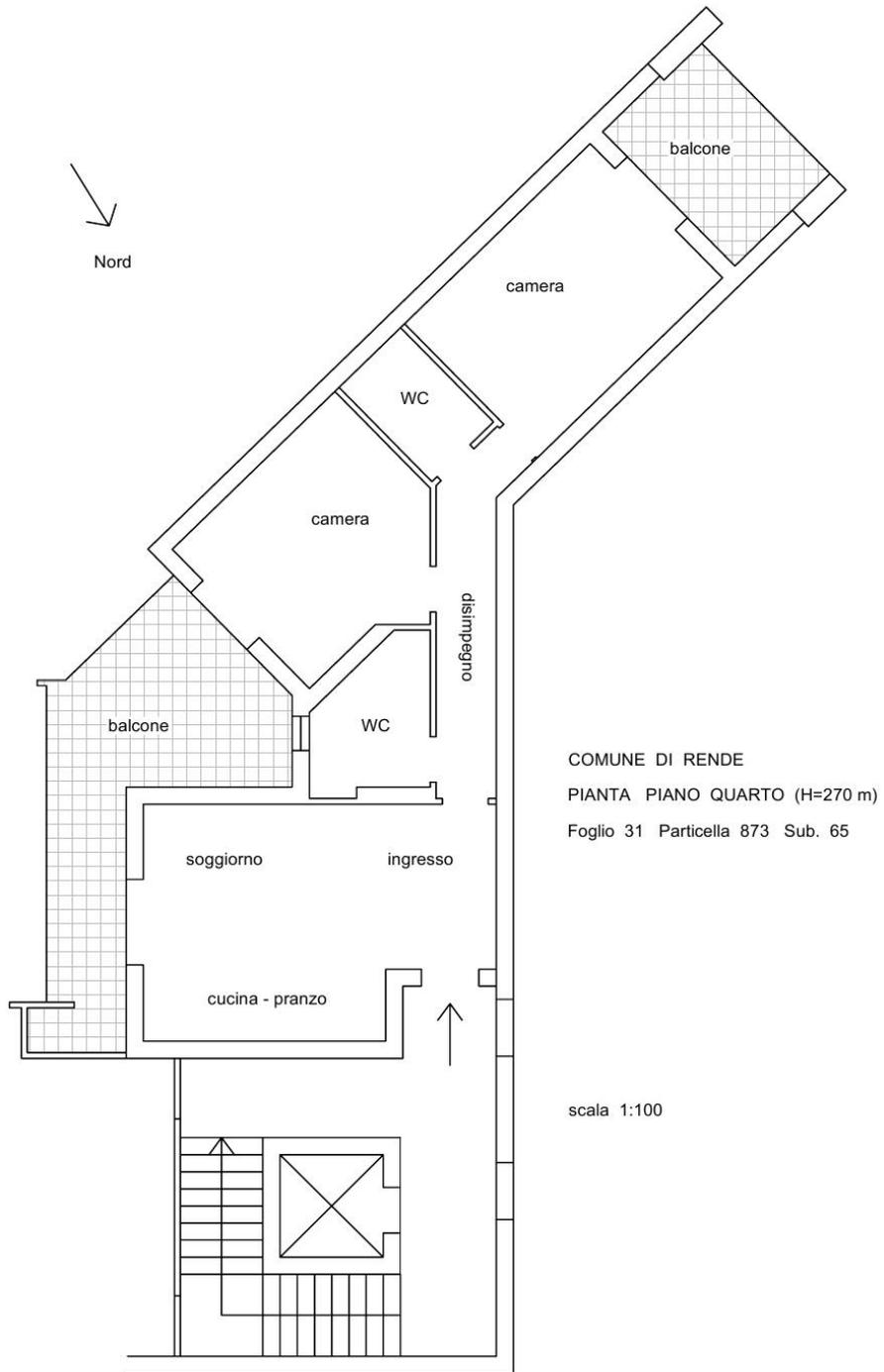




Foto n. 1: Ingresso appartamento





Foto n. 2: Angolo cucina - pranzo - soggiorno





Foto n. 3: Disimpegno





Foto n. 4: Camera





Foto n. 5: Camera





Foto n. 6: Bagno





Foto n. 6: Bagno – Lavanderia





Foto n. 7: Balcone

