

TRIBUNALE CIVILE 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 2

Udienza di rinvio: 28.06.2021

II C.T.U.  
ing. Andrea Sijinardi



---

## INDICE

---

1.	Premessa.	Pag. 2
2.	Sopralluoghi.	Pag. 2
3.	Descrizione Immobile Lotto 17.	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 20.05.2021	pag. 6
A1	Verbale di sopralluogo del 10.06.2021	pag. 8
A2	Verbale di accesso del 18.06.2021	pag. 13
A3	Planimetria box auto	pag. 18
A4	Documentazione Fotografica	pag. 20



# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## INTEGRAZIONE 2 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 al solo immobile indicato nella precedente relazione come lotto 17.

### 2. SOPRALLUOGHI

- Alle ore 15.30 del giorno 20.05.2021 il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Rende (CS), alla via Verdi presso l'immobile identificato come Lotto 17 (Box auto) 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 09.00 del giorno 10.06.2021 il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Rende (CS), alla via Verdi presso l'immobile identificato come Lotto 17 (Box auto) 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 come da verbale di sopralluogo in prosecuzione (**Appendice "A1"**);



- Alle ore 12.30 del giorno 18.06.2016 il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Rende (CS), alla via Verdi presso l'immobile identificato come Lotto 17 (Box auto) come da appuntamento concordato con il custode giudiziario e delegato alla vendita il dott. Giuseppe Giacomantonio. Sul posto si è presentato come delegato del debitore esecutato, dott. \_\_\_\_\_ il suo legale l'Avv. \_\_\_\_\_ accompagnato dall'ing. \_\_\_\_\_ e dalla dott.ssa \_\_\_\_\_ i quali consentono al sottoscritto CTU di accedere al box auto (lotto 17) oggetto di stima per svolgere le operazioni di rilievo metrico e di documentazione fotografica dell'immobile come da verbale di accesso (**Appendice "A2"**);

### 3. DESCRIZIONE IMMOBILE

#### LOTTO 17 - LOCALE BOX

Si precisa che questo lotto nella precedente relazione integrativa per errore di battitura era stato indicato con i seguenti dati catastali:

Identificato al catasto del Comune di Rende (CS) al Foglio N. 51, Particella N. 723, sub. 52 cat. C/6 classe 4, e rendita Euro 151,84.

Gli identificativi catastali corretti sono i seguenti:

Identificato al catasto del Comune di Rende (CS) al Foglio N. **31**, Particella N. **873**, sub. **52** cat. C/6 classe 4, e rendita Euro 151,84.

Sito a Rende (CS) in zona centrale alla Via Verdi, posto al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione.

Con superficie pari a circa 30 mq e altezza utile pari a 2,60 metri.

L'immobile ( box auto ) è conforme alla planimetria catastale, per una maggiore chiarezza si rimanda all'elaborato grafico (**Appendice "A3"**) 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 17 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>17</u></b>	<b>LOCALE BOX</b>  PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 25.000,00  <b><u>VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA</u></b>  <b>PROPRIETA' PIENA DI</b> <span style="float: right;"><b>(1/1) = € 25.000,00</b></span>
---	--



## 5. VINCOLI LOCATIVI GRAVANTI SULL' IMMOBILE

### **LOTTO 17 – Via Verdi (Rende)**

#### **Foglio N. 31, Particella N. 873, sub. 52 cat. C/6**

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

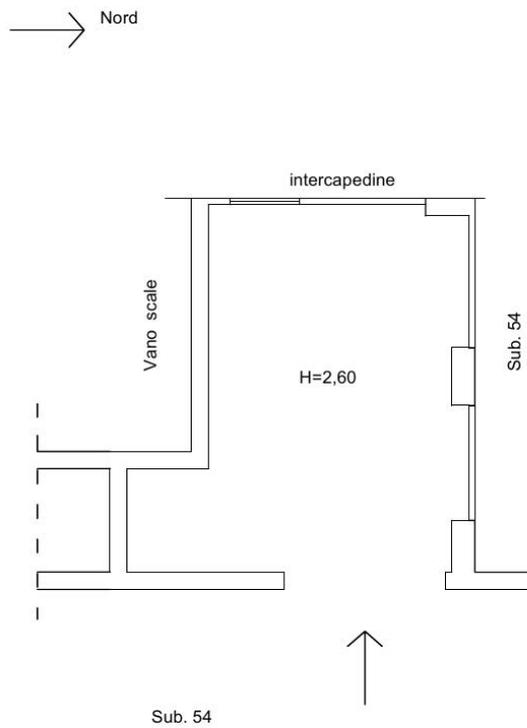
Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di sopralluogo e ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli rassegna la presente relazione di integrazione 2.

Pietrafitta lì, Giugno 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Ing. Andrea Sijinardi*





COMUNE DI RENDE

PIANTA PIANO INTERRATO

Foglio 31 Particella 873 Sub. 52





Foto n. 1: Ingresso box auto



Foto n. 2: Interno box auto





Foto nn. 3-4: Interno box auto

