



Firmato digitalmente da:  
Inglese Antonio  
Firmato il 12/01/2024 15:52  
Seriale Certificato: 3088740  
Valido dal 07/12/2023 al 07/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Ist. n. 21 dep. 12/01/2024

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
Sezione Esecuzione Immobiliare

G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

Causa n. 263/2014 - R.G.E.

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

**Relazione di consulenza tecnica**

Il C.T.U.  
Arch. Antonio Inglese



## Indice

1. Premessa .....	pag. 3
2. Risposte ai quesiti .....	pag. 3
3. Stima immobile .....	pag. 6



**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia ha conferito, con disposizione del 05 **Dicembre 2023** al sottoscritto Dott. **Arch. Antonio Inglese**, con studio tecnico sito in Via Giuseppe Russo n° 1, Cosenza, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio , nella procedura d'espropriazione immobiliare contraddistinta **con il N° 263/2014 del R.G.E. , promossa ad istanza dalla \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\***

**In occasione dell' Udienda svoltasi il 05 Dicembre 2023**, al sottoscritto era richiesto il seguente quesito :

- 1) Verificare lo stato attuale dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.**

**Risposta al quesito:**

In data 05-01-2024 Il c.t.u. ha effettuato il sopralluogo nel Comune di Bisignano (CS) in Via Marinella n° 61, al cespite di proprietà della \*\*\*\*\* al fine di effettuare le operazioni peritali connesse al citato provvedimento verificando lo stato attuale dell'edificio oggetto dell'esecuzione immobiliare. Il c.t.u. in fase di sopralluogo registra l'assenza della proprietaria e la sola presenza della Custode Fallimentare Avv. Simona Francesca Mauro. Il tecnico congiuntamente alla Custode Fallimentare ha effettuato il sopralluogo all'esterno e all'interno dell'edificio e nell' intera area di corte, come si evince dal rilievo fotografico allegato in perizia. L'abitazione, allo stato attuale, si presenta in condizioni di notevole degrado sia all'interno che all'esterno e nell'intera area di corte circostante l'edificio.

Il Cancellone principale carrabile che garantisce l'accesso alla corte antistante all'edificio è completamente inefficace, con un'anta divelta. La corte antistante l'edificio e quella retrostante sono totalmente abbandonate e non praticabili: invase da erbacce e rovi che ne limitano il transito pedonale. Il magazzino degli attrezzi, all'interno, è occupato da materiale di risulta e senza porta di ingresso, così come alcuni infissi esterni dell'abitazione completamente asportati.

All'interno, tutti gli ambienti risultano molto degradati e abbandonati, gli arredi sono interamente rovinati, le porte interne rimosse e nel soggiorno-cucina asportato il termo-camino, procurando danni agli impianti. Tutti i radiatori dell'impianto di riscaldamento non risultano presenti negli spazi preposti, così come tutte le prese e i punti luce dell'impianto elettrico. E' evidente dal rilievo fotografico allegato che l'edificio verte in uno stato di degrado maggiore rispetto al sopralluogo effettuato dal sottoscritto c.t.u nel 2016; pertanto la valutazione reale del cespite è da stabilire in considerazione delle risultanze tecniche del sopralluogo attuale.



**Per quanto riguarda tutti i quesiti richiesti nella perizia del 2016 rispetto alla valutazione attuale non si sono riscontrate modifiche a livello catastale e nella documentazione comunale:**

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli immobili pignorati, e dalle ricerche visure e presso l'Ufficio U.T.E di Cosenza si è potuto stabilire che i beni non hanno subito variazioni in termini di riferimenti catastali.

**Dalle Visure Catastali e Mappe Censuarie gli immobili sono individuati :**

- Comune di Bisignano - Foglio 68 – particella 202 - Sub 1 –Categoria A/2 – Classe U – Consistenza 5,5 Vani – Superficie Catastale mq 99 escluso le Aree scoperte - Rendita Euro 284,05 .

**Situazione aggiornata al : 06/01/2024**

Elenco immobili per diritti e quote

	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
	Proprieta' per 1/1	BISIGNANO(CS) CONTRADA SUCCIOMMO n. 15 Piano T	68	202	1	Cat.A/2	U	5,5 vani

Si è provveduto a controllare la documentazione ipo-catastale presente agli atti verificandone la completezza e l'idoneità tramite le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare .

Nel ventennio in esame il sottoscritto ha riscontrato per l'immobile oggetto di perizia riportati al N.C.E.U. del Comune di Bisignano Foglio 68 – particella 202 - Sub 1 – Categoria A/2 – Classe U – Consistenza 5,5 Vani – Superficie Catastale mq 99 escluso le Aree scoperte - Rendita Euro 284,05 .

**Le seguenti formalità :**

-TRASCRIZIONE del 20/07/2007– Registro Particolare al n° 17782– Registro Generale al n° 28215, Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 111931/27434 del 18/07/2007 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA .

-ICRIZIONE del 20/07/2007– Registro Particolare al n° 7454– Registro Generale al n° 28216, Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 111932/27435 del 18/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-TRASCRIZIONE del 08/10/2014– Registro Particolare al n° 18342– Registro Generale al n° 22770, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1662/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI . .

**Dagli Atti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza :**

Sono state acquisite, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del beni ,ubicati nel Comune di Bisignano .

**Appartamento ubicato a Bisignano – Nucleo abitato – Via Marinella n° 61**



**Edificio piano terra in c/da Marinella n° 61, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza :**

Foglio 68 – particella 202 - Sub 1 – –Categoria A/2 – Classe U – Consistenza 5,5 Vani – Superficie Catastale mq 99 escluso le Aree scoperte - Rendita Euro 284,05 .Il bene è di proprietà del \*\*\*\*\* nata a in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* - CF ( \*\*\*\*\* ) . L'immobile risulta per 1/1 in regime di separazione dei beni .

Dati derivanti da Istrumento ( atto pubblico ) del 18/07/2007 .Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2007 - Repertorio n° 111931 - Rogante : Notaio Stanislao Amato Sede : Belvedere Marittimo – Registrazione : Sede Compravendita ( n° 17782.1/2007 ) .

Dagli Atti acquisiti presso il Comune di Bisignano :

Planimetrie ,concessioni edilizie, stralcio PRG - richiesta del 22 Agosto 2016 – Prot n° 12168 del Comune di Bisignano (CS ) ( Allegato in Perizia ) .

**Descrizione dell' immobile :**

- L'immobile si sviluppa a piano terra ( ad uso abitativo ) ,

E' cosi: costituito da un piano terra e da un piano sottotetto non praticabile,

da un ingresso, cucina soggiorno,2 stanze da letto ,bagno e ripostiglio .

All'esterno è presente un patio in legno e una corte.

Non si riscontrano difformità tra la descrizione attuale dei beni e quelli contenuti nel pignoramento .

E' da evidenziare che all'interno sono state effettuate alcune modifiche ,che non vanno ad aumentare la volumetria dell'immobile (Spostamento di alcuni tramezzi, con la realizzazione di un piccolo corridoio . La struttura perimetrale corrisponde al progetto .

Non necessitano variazioni catastali in quanto i beni sono regolarmente accatastati .

L'immobile identificato al foglio Foglio 68 – particella 202 - Sub 1 – , ubicato nel Comune di Bisignano – Nucleo abitato Marinella n° 61, e' stato realizzato con Concessione Per eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica ( 19 ) – Pratica edilizia n° 112 del 2000 – Prot. N° 16931/2000 ;

– Permesso di Costruzione in Variante (6) – Pratica edilizia n° 112 del 2000 – Prot. N° 7440/2002 ;

Si fa presente che l'edificio non è provvisto di dichiarazione di Abitabilità “ .

**Il bene pignorato è vendibile in un unico Lotto e i dati di consistenza sono i seguenti :**

## DATI DI CONSISTENZA

### - Piano Terra ( ad uso abitativo ):

Identificato catastalmente al Foglio 68 – particella 202 - Sub 1 – Categoria A/2 – Classe U – Consistenza mq. 99 escluso aree coperte – Rendita Euro 284,05 .

Il bene è di proprietà del \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*CF ( \*\*\*\*\* ) .

superficie lorda Mq. 99,00

### Il bene è valutato dal C.T.U. in UN LOTTO .

L'edificio nel Comune di Bisignano risulta ad oggi completamente abbandonato,

Titolo di possesso, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento .

Sui beni pignorati, non vi sono vincoli artistici, storici ed alberghieri e vincoli o oneri di natura condominiale e non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie .

## METODO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. per la valutazione dell'edificio si è avvalso del criterio sintetico comparativo , prendendo in considerazione i luoghi , i prezzi di mercato, la domanda e l'offerta del sito dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente stima. Inoltre ha verificato lo stato attuale dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare alla luce del sopralluogo tecnico del 05-01-2024.

## STIMA LOTTO (allo stato attuale)

### IL LOTTO risulta così composto :

- Piano terra ubicato nel Comune di Bisignano

Superficie Lorda mq 99,00 mq 99,00 x €/mq 225,00 = € 22.275,00

Patio in legno attiguo all'abitazione mq 38,00 x €/mq 70,00 = € 2.660,00

Corte esterna mq 1.300 x €/mq 3,40 = € 4.420,00

Abbattimento forfettario pari al 40% (in considerazione dello stato attuale dell'immobile, al costo che necessita per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi e alla diminuzione di valore rispetto al sopralluogo effettuato con le operazioni peritali precedenti):

€ 29.355,00 – 40% € 11 742,00) =

Totale Lotto : € 17 613,00



Arrotondato per difetto

**Totale Lotto : € 17.600,0**

Tanto si rimette , con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Cosenza 12 / 01 /2024

Architetto  
Antonio Inglese

A handwritten signature in blue ink that reads "Antonio Inglese". The signature is written in a cursive style and is enclosed within a faint, light-colored rectangular border.