TRIBUNALE DI COSENZA
Esecuzione Imm. n°1/2026
Consulenza tecnica d'ufficio



Relazione

C.T.U.
ing. A. Galdini

G.E.
dott.ssa Gioia



Consulenza tecnica d'Ufficio del Tribunale di Cosenza nella Esecuzione immobiliare iscritta al n° 1/2026 Reg. Esec. vertente tra B.N.L.S.p.A. contro il sig. [redacted]

G.E. dott.ssa A. Gioia

- Premesso che con decreto del 16 aprile 2026 il sottoscritto dott. ing. Antonio Galdini, nato a Cosenza il 18/07/1958 veniva nominato C.T.U. nella esecuzione indicata in epigrafe, ed allo stesso, dopo avere prestato giuramento, venivano posti i quesiti;
- che il G.E. dott.ssa Gioia ha concesso termini al C.T.U. per il deposito della relazione peritale fino a giorni 45 prima della data dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- che in data 18 maggio 2026 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali;

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Al fine di svolgere l'incarico affidatomi ho effettuato un sopralluogo nella zona in cui è ubicato il cespite di cui all'esecuzione in oggetto; durante detto sopralluogo, fissato per il 18 maggio 2025, all'ora stabilita, alla presenza: dei sig.ri: [redacted] (esecutato occupante l'immobile), della sig.ra [redacted] (occupante l'immobile quale moglie dell'esecutato), del sig. [redacted] (occupante l'immobile quale figlio dell'esecutato) e del dott. Fabio De Buono (custode giudiziario), in contrada Piano dei Rubini n°39 del comune di Figline Vegliaturo(CS), ho effettuato tutti i necessari rilievi utili per l'espletamento del mandato conferitomi. Per acquisire, infine, notizie ed informazioni utili alla procedura in oggetto si sono resi necessari: una consultazione informatica dei dati risultanti presso l'Ufficio Tecnico Erariale, dove la situazione mappale presenta una congruità sostanziale con l'effettiva situazione dell'immobile, sia sotto l'aspetto distributivo che della consistenza del cespite; nonché una visita presso l'ufficio tecnico del comune di Figline Vegliaturo, dove sono stati verificati tutti quegli elementi utili per poter rispondere ai quesiti posti.

Alla luce quindi del sopralluogo, e dei riscontri documentali, il cespite acquisito all'esecuzione risulta essere:

- appartamento in condomino sito in Figline V. (CS), ctr.da Piano dei Rubini n°39, di proprietà del sig. [redacted] [in catasto al Fg.3, p.lla 950, sub. 9, p. T, cat. A/2, cl. U, vani 4,5, R.C. € 336,99]

Quesiti :

1. *Verifichi prima di ogni attività, la completezza della documentazione ……..*

Verificata la documentazione di cui al quesito questa risulta congrua ed idonea e dalla stessa risulta che il bene acquisito all'esecuzione é così individuato:

Comune di Figline Vigliaturo

- appartamento in condominio sito in Figline V. (CS), ctr.da Piano dei Rubini n°39, di proprietà del sig. [redacted] [in catasto al Fg.3, p.lla 950, sub. 9, p. T, cat. A/2, cl. U, vani 4,5, R.C. € 336,99]





2. *Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ….*

In merito ai vincoli, gravami o ipoteche iscritte sul bene si precisa che questo risulta gravato da:

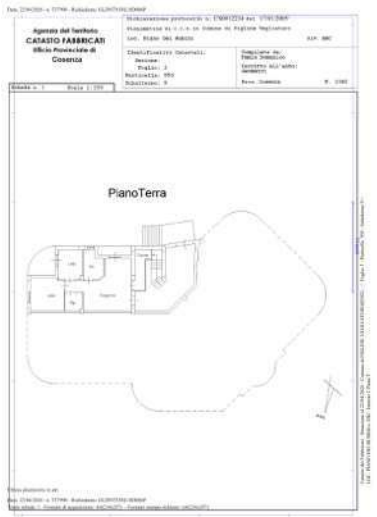
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 19/06/2006 ai numeri: 84586 del R.G., e 27189 del R.P. in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. ,
- ipoteca della riscossione, iscritta il 28/11/2016 ai numeri 28456 del R.G., e 3149 del R.P. in favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.,
- oltre al pignoramento di cui alla procedura in oggetto.

3. *Acquisisca, ove depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili ….. ed, in ogni caso i certificati di destinazione urbanistica dei terreni ……*

Il fabbricato, di cui il cespite fa parte, risulta realizzato nei primi anni 2000 in base alla Concessione edilizia n° 21 rilasciata il 06/09/1997 dal sindaco di Figline V. CS al sig. [redacted] e successive Concessioni di variante: n° 15 del 25/08/1998, n°4 del 26/02/2002, e successive D.I.A. n° 437 del 26/02/2005 (relativa ai muri di sostegno e recinzione) e n°187 del 21/01/2006 (relativa ad interventi da eseguirsi al P.1° del fabbricato).

Per lo stesso fabbricato limitatamente ai piani : T. e S1 risulta rilasciato certificato di abitabilità prot. n° 981 del 04/05/2005, di cui si trova menzione nella documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune ma di cui non si riscontra copia nello stesso archivio del Comune.

Il cespite risulta accatastato, con situazione di perfetta congruità distributiva e morfologica tra le risultanze mappali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova.





mappale *rilievo*

4. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato ……..*

L' immobile acquisito all'esecuzione é sito nel comune di Figline V. (CS), alla ctr.da Piano dei Rubini n°39; posto al piano T, int. 2, di un edificio a numero due piani fuori terra + un piano mansardato destinati a civile abitazione, ed un piano seminterrato destinato ad attività commerciali; la struttura portante del fabbricato risulta essere in c.a.o., solai in laterizio, copertura a falde e finitura esterna ad intonaco e tinteggiatura.

Detto cespite, oggetto di perizia, è pervenuto al sig. [redacted] con atto di compravendita rogato dal notaio Riccardo Scornajenghi in data 19/09/2006, rep. n°84585/27188, registrato in data 20/09/2006 ai nn. 32267/21713.

Lo stesso, cespite, risulta accatastato al Fg. 3, p.lla 950, sub. 9, cat. A/2, cl. U, vani 4,5, del comune censuario di Figline V., e confina con: sub. 8, con vano scala e area cortilizia

Dal punto di vista distributivo, il cespite si compone di: un cucinino (nel vano sottoscala), un bagno, due camere, un soggiorno, un ripostiglio e due terrazzi; con consistenza dimensionale di mq 82 circa di superficie coperta od utile destinata a civile abitazione, e di mq 12 circa di superficie scoperta destinata a balconi , il tutto al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Relativamente alle finiture interne, l'appartamento presenta pavimentazione: in piastrelle tipo cotto nella zona giorno, in parquet nella zona notte ed in monocottura nel bagno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con vetro-camera, il portoncino di ingresso anch'esso in legno blindato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e climatizzatore nella zona giorno.

Riguardo l'aspetto urbanistico, l'immobile fa parte di un condominio che si inserisce in una zona di nuova espansione di Figline a ridosso del centro storico; si tratta di una zona a vocazione essenzialmente residenziale.

5. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene …. e quella contenuta nel pignoramento … evidenziando, in caso di rilevata difformità …….*

Si rileva una perfetta congruità tra i dati che individuano il bene nel pignoramento, con quelli catastali.

6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale …. descrivere le necessarie variazioni …. ed a quantificarne in via sommaria il costo

Omissis …

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,

Appartamento per civile abitazione.

8. Indichi la conformità meno della costruzione alle autorizzazioni ……

Relativamente alla conformità urbanistica del bene con le concessioni rilasciate dal comune questo risulta conforme, mentre risulta rilasciato il certificato di abitabilità (prot. n° 981 del 04/05/2005 limitatamente ali piani T. e S1 ma di cui non si trova copia nel fascicolo presso l'Ufficio tecnico dello stesso comune).

9. Dica se é possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti …….

Relativamente alla divisibilità del bene, ed alla relativa possibilità di creare lotti vendibili separatamente, si evidenzia che, stante la morfologia del cespite per come descritto al punto 4, lo stesso non risulta divisibile in due unità vendibili separatamente.

10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, ……

Omissis …

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; ….

L' immobile risulta nella disponibilità del proprietario che lo occupa insieme alla sua famiglia, come da dichiarazione raccolta durante il sopralluogo.

12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore …..

Omissis …

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri ……

Non sussistono sui beni vincoli di tale natura.

13 bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ……

Il fabbricato non è dotato di condominio.

14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima ……

Una valutazione del bene in oggetto non può essere fatta ignorando le particolari caratteristiche della zona in cui il bene è ubicato: un'area di nuova espansione a vocazione prevalentemente residenziale limitrofa al centro del paese.

Il cespite presenta una discreta appetibilità economica per le caratteristiche sue proprie, da individuarsi nel livello delle finiture e nello stato di manutenzione che risultano ottimi; come pure la tipologia medesima del cespite (appartamento di piccolo taglio), associata alla particolare ubicazione (zona semicentrale), in virtù delle peculiarità sue proprie, come precedentemente specificato, lo rendono, nel contingente momento di crisi del mercato immobiliare, abbastanza facilmente commerciabile. Tenuto conto quindi di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta agevole ricavarne una valutazione con metodo sintetico-comparativo assumendo quale parametro tecnico il mq di superficie coperta od utile al lordo della muratura perimetrale e dei tramezzi.

La procedura seguita per giungere al valore definitivo della stima del bene oggetto della disamina, è stata condotta con metodo sintetico-comparativo partendo: dalle quotazioni OMI relative al secondo semestre del 2025 (fornite dall'Agenzia delle Entrate), e, dai valori forniti dal borsino immobiliare (in allegato); dati relativi alla zona centrale B1, tali valori sono stati quindi rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare. Sono le prime legate: all'ubicazione, alla distanza dal centro, alla viabilità di accesso; mentre le seconde sono legate alle caratteristiche più proprie del manufatto (vetustà dell'immobile, rifiniture e stato di conservazione).

Tenuto conto quindi di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, prima descritti, che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta abbastanza agevole ricavarne una valutazione con metodo sintetico-comparativo partendo come base di calcolo dai parametri tecnici prima descritti. Il valore così determinato é risultato di € 57.540,00 in cifra tonda **€ 58.000 (diconsi cinquantottomila euro)** che si assume come valore definitivo del cespite nello stato in cui attualmente si trova (v. schema operativo di calcolo allegato). **Operando infine l'abbattimento del 15% sul valore del bene poiché la vendita avviene in una procedura giudiziaria si avrà:**

V = € 58.000 x 0,85 = € 49.300

in cifra tonda diconsi :

€ 49.000 (diconsi quarantanovemila euro)

Il consulente ritiene con la presente relazione che si compone di n°9 pagine dattiloscritte + tabelle estimative di avere assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento che il Giudice ritenesse di dover richiedergli. La presente relazione viene inviata e depositata in cancelleria.

Rende lì 25 luglio 2026

Il C.T.U.

dott. ing. A. Galdini

Calcolo valore cespite Castrolibero in base a media ponderata quotazioni 2025 Omi e borsino imm.

Valore al mq fabbricati residenziali	coeff. correttivo livello di piano 1°	Costo a mq per livello piano	coefficiente di vetusta 20 anni	Costo a mq in base a vetustà cespite	Coeff. di manut. e conservazione	Costo base a mq in base a stato cons.	Superf. destinata a terraz. balconi	Costo €/mq superficie coperta	Costo €/mq superficie scoperta	superficie coperta	superficie scoperta	valore superficie coperta	valore superficie scoperta	valore complessivo cespite
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		col.1 x col.2		col.3 x col.4		col. 5 x col.6			col. 7 x col.8			col.9 x col.11	col.10 x col. 12	col.13 + col. 14
€/mq 640	1,00	€/mq 640	0,85	€/mq 544	ottimo coef. 1,2	€/mq 652,8	0,50	€/mq 653	€/mq 327	mq 82	mq 12	€ 53.546	€ 3.924	€ 57.540