

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione DOTT. Giuseppe Greco

Consulenza tecnica di ufficio

Proc. 36/2002 Reg. Esec.

Tra

e

RELAZIONE

DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il C.T.U.

Ing. Mauro Mandarino

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria

Oggi **9 OTT. 2009**

Il Cancelliere

Paterno Calabro, 08/10/2009

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione DOTT. Giuseppe Greco

Consulenza tecnica di ufficio **Proc. 36/2002 Reg. Esec.**

Tra

contro

PREMESSA

Nell'Udienza del giorno 12.05.2009 io, sottoscritto Ing. Mauro Mandarino, venivo nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Greco *Consulente Tecnico di Ufficio* nella causa sopra descritta, veniva fissata la data delle operazioni peritali per il giorno martedì 26.05.2009 alle ore 16:00 con ritrovo presso i luoghi per cui è causa. Il giorno fissato per il sopralluogo, all'ora prestabilita, mi recavo sul luogo convenuto nel Comune di Bianchi (CS), via Curazzo dove si presentavano all'appuntamento l'Avv. _____ per il debitore che nomina il Geom.

con studio in Bianchi

C.T.P., il sig.

_____ e il sottoscritto C.T.U. Lo scrivente, in data 10 Luglio 2009 e 9 Settembre 2009 fece istanza al Signor Giudice per ottenere proroga alla data fissata di scadenza dei termini per espletare l'incarico in quanto fuori sede per motivi di salute. Davo inizio alle operazioni peritali visionando e fotografando i luoghi sia all'interno che all'esterno del fabbricato ed assumendo informazioni. Delle operazioni svolte, stendevo verbale di sopralluogo (allegato 2) sottoscritto dai presenti.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Bianchi (CS) alla via Curazzo. Si tratta di un corpo di fabbrica su più livelli realizzato in epoche diverse e il quale risulta così composto:

- appartamento con destinazione d'uso a civile abitazione ubicato al piano primo;
- n. 2 magazzini al piano terra,
- magazzino al piano 1° sottostrada;
- magazzino al piano secondo sottostrada.



All'appartamento ubicato al piano primo si accede tramite scala esterna, ai due magazzini al piano terra si accede direttamente dalla corte del fabbricato, ai magazzini ubicati al piano 1° sottostrada tramite una rampa di accesso e a quelli al 2° sottostrada tramite scalinata esterna come si evince dalla documentazione fotografica allegata (allegato 1).

L'immobile ha struttura portante parte in muratura e parte in c.a., la copertura a falde con piccola e grossa orditura in legname e sovrastante manto di tegole, le tamponature della parte realizzata in c.a. sono in laterizi realizzati a cassa vuota. Le finiture sia interne che esterne sono di tipo economico, la parte di realizzazione più recente non risulta essere intonacata esternamente. Da come si evince dalla documentazione fotografica, l'immobile, maggiormente nei magazzini ubicati al primo e secondo piano sottostrada e la copertura, si trova in un precario stato conservativo e necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria che se non realizzati, potrebbero compromettere la statica dell'immobile.

L'appartamento al piano primo, risulta composto un ingresso, da una cucina, da un ripostiglio, un salone, due bagni e quattro camere con superficie utile calpestabile al netto delle murature pari a mq. 150,00, superficie complessiva al lordo delle murature pari a mq. 183,00 e 3 (tre) balconi aventi una superficie pari a 20,00 mq..

I magazzini ubicati al piano terra sono dotati di servizio igienico ed hanno una superficie utile calpestabile pari a mq. 153 e superficie al lordo delle murature pari a mq. 183,00.

I magazzini ubicati al piano primo sottostrada, anche essi dotati di un servizio igienico hanno una superficie utile calpestabile pari a mq. 102,00 e superficie al lordo delle murature pari a mq. 131,00, una parte ha altezza pari a m. 2,70 e la restante parte pari a m. 2,15, con pavimentazione in battuto di cemento.

I magazzini del piano secondo sottostrada hanno una superficie utile calpestabile pari a mq.27 e superficie al lordo delle murature pari a mq. 35,00, altezza pari a m. 2,15 e pavimentazione in battuto di cemento.

Il fabbricato risulta essere accatastato in data 28/12/95 prot. n. 002668 per cui si allegano n°. 5 planimetrie catastali (allegato 4) e avvenuta denuncia di variazione dell'immobile (allegato 5), anche se non riportata in mappa (allegato 3), nel N.C.E.U. del Comune di Bianchi al foglio di mappa n°. 25, particella n°. 372 sub categoria C/2, classe U, consistenza mq. 135, Sup. Cat. mq. 135, rendita € 600,00, sub 2 categoria C/2, classe U, consistenza mq. 18, Sup. Cat. mq. 18, rendita € 225,00.



sub 3, categoria A/3, classe U, Sup. Cat. mq. 150, rendita € 800,00; sub 4 categoria C/2, classe U, consistenza mq. 102, Sup. Cat. mq. 102, rendita € 5100,00; sub 5 categoria C/2, classe U, consistenza mq. 27, Sup. Cat. mq. 27, rendita € 135,00; ed intestata a _____ proprietario.

L'immobile confina a Nord con proprietà _____, a Sud con proprietà della stessa ditta, a Est con strada comunale Murachi e a OVEST con via Curazzo.

La parte dell'immobile di vecchia costruzione è pervenuto al proprietario per eredità mentre la nuova parte è stata realizzata con Concessione Edilizia n°. 20, pratica edilizia n°. 3434 anno 1984 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bianchi in data 02/10/1984. Tale concessione autorizzava il committente a realizzare uno stabile di maggiori dimensioni in pianta ma ne è stata realizzata solo una parte.

Sull'immobile per quanto potuto accertare non esistono contratti di locazione.

Per quello che concerne la situazione urbanistica, secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Bianchi P.di F. la zona dove è ubicato l'immobile è destinata a completamento ad uso residenziale ad intervento diretto, per il terreno a disposizione non è possibile una nuova edificazione o ampliamento in quanto il volume realizzabile è già stato realizzato, è possibile il cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale o studi professionali e la ristrutturazione.

L'immobile, per la documentazione prodotta è gravato da una Ipoteca concessa a Banca Carime in data 23/04/1996; in data 30/11/1998 il credito con la relativa ipoteca è stato ceduto a Cassa di Risparmio salernitana Spa pubblicato sulla G.U. n. 291 del 14/12/1998; in data 06/12/2005 il credito è stato ceduto a CASTELLO FINANCE Srl e la cessione è stata pubblicata sulla G.U. n. 300 del 27/12/2005; Agisce ITALFONDIARIA come mandataria della CASTELLO FINANCE Srl domiciliata presso l'Avv. _____ in Cosenza via _____

Nel determinare il più probabile valore di mercato del bene, è stato adottato il metodo analitico, non nel senso della capitalizzazione dei redditi, ma come procedimento svolto attraverso un'analisi accurata e minuta degli elementi del conteggio ed applicazione del prezzo unitario desunto specificatamente.

La determinazione del valore, fatta con il metodo analitico diretto per elementi costitutivi, confrontato con lo strumento urbanistico vigente del bene oggetto di stima senza perdere di vista il procedimento maggiormente significativo in relazione alla specifica condizione del mercato in cui si colloca e dopo aver effettuato e tenuto conto



in debito conto indagini con operatori economici, imprenditori del settore ed agenzie immobiliari.

Questo metodo, in questo caso il più attendibile, consiste nello scomporre il bene da stimare nei suoi elementi costitutivi e valutare questi separatamente in base ai prezzi unitari e sommare poi i valori ottenuti.

Il fabbricato, fa parte di un insediamento edilizio più vasto ed è collocato nel centro urbano del paese, dal quale non sono certamente agevoli gli spostamenti verso la città di Cosenza o altri centri dove sono ubicati i servizi o verso altri centri ad elevata attrazione di risorse economiche esterne. Tutto ciò è certamente di ostacolo all'attrazione di eventuali agenti economici razionali e massimizzatori di profitto più facilmente stimolati e incentivati da un'offerta di eguale valore economico situata in un centro adeguatamente collegato da infrastrutture efficienti e funzionali; sono certamente agevoli gli spostamenti verso la città di Cosenza o verso altri centri ad elevata attrazione di risorse economiche esterne a causa di una rete di infrastrutture stradali soddisfacente.

Per il calcolo del valore commerciale dell'unità abitativa consideriamo la superficie al lordo delle murature perimetrali ed interne, il 20% della superficie delle terrazze e dei balconi e il 10% della corte.

PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
PRIMO	183,00
TERRA	183,00
1° SOTTOSTRADA	131,00
2° SOTTOSTRADA	35,00
BALCONI mq. 20 x 0.20	4,00
CORTE mq.345 x 0.10	34,50
CONSISTENZA TOTALE	570,50

Considerando l'attuale mercato che esiste nella zona, lo stato di conservazione e i lavori di manutenzione straordinaria necessari ed indifferibili, si ritiene congruo il prezzo in €/mq. pari a 375,00.

Pertanto il valore dell'unità abitativa oggetto di stima risulta essere:



mq. 570.50 x € 375,00 = € 213.937,50

Considerando un valore cauzionale (valore commerciale x 0,80) si ha:

€ 213.937,50 x 0,80 = € 171.150,00

Pertanto il valore che si considera per il bene oggetto della presente stima è di **€ 171.150,00 (euro centosettantunomilacentocinquanta/00)**.

L'immobile, sviluppandosi su quattro livelli aventi ingressi autonomi può essere venduto in lotti separati anche perché ognuno ha la propria identificazione catastale. Per quanto dichiarato dall'esecutato il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del bene oggetto della stima è l'Imposta di Registro.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

- Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Bianchi (CS) alla via Corazzo, si sviluppa su quattro livelli a se stanti. Esso risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°. 25 particella n°. 409 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4 e non esistono differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- Non esistono limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari ed altro tranne l'ipoteca per cui è stato fatto il pignoramento.

Alla presente relazione si allegano:

Allegato 1: Documentazione fotografica;

Allegato 2: Verbale di sopralluogo;

Allegato 3: Estratto di mappa;

Allegato 4: n. 5 planimetrie catastali;

Allegato 5: Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione:

Allegata specifica di liquidazione delle competenze.

La relazione di perizia viene prodotta in due copie in cartaceo, ciascuna corredata di allegati più una copia per ciascuna parte.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Paterno Calabro, lì 08/10/2009

Il C.T.U.
Ing. Mauro Mandarino



ORIGINALE

Handwritten signature

C.T.U. Ing. Mauro Mandarino

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione DOTT. Giuseppe Greco

Consulenza tecnica di ufficio

Proc. 36/2002 Reg. Esec.

Tra

[Redacted]

e

[Redacted]

RELAZIONE

INTEGRATIVA DELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi ... 5 MAR 2012 ...
Cancellieri

C.T.U.
Ing. Mauro Mandarino
Handwritten signature
MAURO MANDARINO
INGEGNERE
SEZIONE A - 2296
COSENZA

Paterno Calabro, 05/03/2012

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione DOTT. Giuseppe Greco

Consulenza tecnica di ufficio **Proc. 36/2002 Reg. Esec.**

Tra

contro

PREMESSA

Nell'Udienza del giorno 12.05.2009 io, sottoscritto Ing. Mauro Mandarino, venivo nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Greco *Consulente Tecnico di Ufficio* nella causa sopra descritta, che in data 09.10.2009 veniva depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Cosenza la Relazione richiesta e spedita alle parti interessate. Nell'udienza del 25.10.2011 venivo invitato dal Giudice dell'Esecuzione a comparire all'udienza del 24.01.2012 dove veniva chiesta la redazione di una relazione integrativa recante la divisione in più lotti dei beni oggetto del pignoramento tenendo conto dell'oggettiva divisibilità degli stessi. Lo scrivente, in data 24 Febbraio 2012 fece istanza al Signor Giudice per ottenere proroga di giorni 10 (dieci) alla data fissata di scadenza dei termini per espletare l'incarico.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, già descritto nella C.T.U. depositata in atti, è ubicato nel Comune di Bianchi (CS) alla via Curazzo. Si tratta di un corpo di fabbrica su più livelli realizzato in epoche diverse il quale risulta così composto:

- appartamento con destinazione d'uso a civile abitazione ubicato al piano primo, distinto nel NCEU del Comune di Bianchi al foglio di mappa n°. 25, particella n°. 409 sub 3;
- n. 2 magazzini al piano terra, distinti nel NCEU del Comune di Bianchi al foglio di mappa n°. 25, particella n°. 409 sub 1 e 2;
- magazzino al piano primo sottostrada, distinto nel NCEU del Comune di Bianchi al foglio di mappa n°. 25, particella n°. 409 sub 4;



- magazzino al piano secondo sottostrada, distinto nel NCEU del Comune di Bianchi al foglio di mappa n°. 25, particella n°. 409 sub 5.

Inoltre, tutte le unità descritte, per come risulta dall'elaborato planimetrico in atti dal 28.12.1985 all'Agenzia del Territorio di Cosenza, dalla dimostrazione grafica degli stessi e dall'elenco dei subalterni assegnati, allegati alla presente, hanno diritto alla corte comune indicata in atti con il sub 6.

Per come strutturato, considerata la destinazione d'uso, l'immobile può essere diviso in tre lotti omogenei e funzionali mantenendo la corte comune.

I lotti individuati sono:

- Primo lotto formato dall'appartamento a piano primo con destinazione d'uso a civile abitazione, distinto nel NCEU al foglio di mappa n°. 25, particella n°. 409 sub 3, categoria catastale A3, classe U e consistenza di 8 (otto) vani, rendita € 363,59.
- Secondo lotto formato dai due locali a piano terra con destinazione d'uso a magazzini, distinti nel NCEU al foglio di mappa n°. 25, particella n°. 409 sub 1 e sub 2, categoria catastale C2, classe U e consistenza rispettivamente di mq. 135 e rendita di € 348,61 il sub 1 e di mq. 18 e rendita di € 46,48 il sub 2. I due locali pur avendo ingressi separati, trovandosi sullo stesso livello e avendo un muro in comune (come risulta dalle planimetrie già presenti in atti nella C.T.U.), può realizzarsi un'apertura che collega i due locali e rendendo possibile la fusione delle due unità immobiliari.
- Terzo lotto formato dai due locali posti al piano primo sottostrada e al secondo sottostrada con destinazione d'uso a magazzino, distinti nel NCEU al foglio di mappa n°. 25, particella n°. 409 sub 4 e sub 5, categoria catastale C2, classe U e consistenza rispettivamente di mq. 102 e rendita di € 263,39 il sub 4 e di mq. 27 e rendita di € 69,72 il sub 5. I due locali hanno ingressi separati e sono allocati su due livelli differenti, ma vista la piccola consistenza del locale individuato con il sub 5 può essere accorpato al sub 4 formando un solo lotto.

Per il calcolo del valore commerciale delle unità abitative consideriamo la superficie al lordo delle murature perimetrali ed interne, il 20% della superficie delle terrazze e dei balconi e il 10% della corte considerando 1/3 della stessa per ogni unità.



PRIMO LOTTO

PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
PRIMO	183,00
BALCONI mq. 20 x 0.20	4,00
CORTE mq.345/3 x 0.10	11,50
CONSISTENZA TOTALE	198,50

Considerando l'attuale mercato che esiste nella zona, lo stato di conservazione e i lavori di manutenzione straordinaria necessari ed indifferibili, si ritiene come congruo il prezzo in €/mq. pari a 410,00.

Pertanto il valore dell'unità abitativa oggetto di stima risulta essere:

$$\text{mq. } 198,50 \times \text{€. } 410,00 = \text{€. } 81.385,00$$

Considerando un valore cauzionale (valore commerciale x 0,80) si ha:

$$\text{€. } 81.385,00 \times 0,80 = \text{€. } 65.108,00$$

Pertanto il valore che si considera per il lotto oggetto della presente stima è di **€. 65.108,00 (euro sessantacinquemilacentootto/00)**.

SECONDO LOTTO

PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
TERRA	183,00
CORTE mq.345/3 x 0.10	11,50
CONSISTENZA TOTALE	194,50

Considerando l'attuale mercato che esiste nella zona, lo stato di conservazione e i lavori di manutenzione straordinaria necessari ed indifferibili, si ritiene come congruo il prezzo in €/mq. pari a 380,00.



Pertanto il valore dell'unità abitativa oggetto di stima risulta essere:

$$\text{mq. } 194,50 \times \text{€. } 380,00 = \text{€. } 73.910,00$$

Considerando un valore cauzionale (valore commerciale x 0,80) si ha:

$$\text{€. } 73.910,00 \times 0,80 = \text{€. } 59.128,00$$

Pertanto il valore che si considera per il lotto oggetto della presente stima è di **€. 62.240,00 (euro cinquantanovemilacentototto/00)**.

TERZO LOTTO

PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
1° SOTTOSTRADA	131,00
2° SOTTOSTRADA	35,00
CORTE mq.345/3 x 0.10	11,50
CONSISTENZA TOTALE	177,50

Considerando l'attuale mercato che esiste nella zona, lo stato di conservazione e i lavori di manutenzione straordinaria necessari ed indifferibili, si ritiene come congruo il prezzo in €/mq. pari a 350,00.

Pertanto il valore dell'unità abitativa oggetto di stima risulta essere:

$$\text{mq. } 177,50 \times \text{€. } 330,38 = \text{€. } 58.642,50$$

Considerando un valore cauzionale (valore commerciale x 0,80) si ha:

$$\text{€. } 58.642,50 \times 0,80 = \text{€. } 46.914,00$$

Pertanto il valore che si considera per il lotto oggetto della presente stima è di **€. 46.914,00 (euro quarantaseimilanovecentoquattordici/00)**.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

- Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Bianchi (CS) alla via Curazzo, si sviluppa su quattro livelli a se stanti. Esso risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°. 25 particella n°. 409 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 ed è stato diviso in tre lotti funzionali.



La relazione integrativa della C.T.U. viene prodotta in due copie in cartaceo più una copia per ciascuna parte.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Paterno Calabro, li 05/03/2012

Il C.T.U.

Ing. Mauro Mandarino





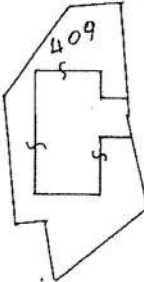
MOD. EP/1 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **COSENZA**

ELABORATO PLANIMETRICO

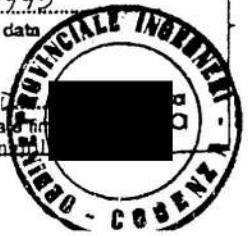
Pag. n. 1 di 3

Ubicazione o riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>BIANCHI</u>	C.T. Fgl. <u>25</u> Mapp. <u>409</u>
Via/piazza <u>CURAZZO</u>	C.E.U. Fgl. <u>25</u> Mapp. <u>409</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: 1000
Tipa mappale n. <u>31804</u> del <u>28/06/95</u>	
	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2012 - Comune di BIANCHI (04074)

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot. Ultima planimetria in atti Annullato o sostituito dal mod. EP/1 prot. Data presentazione: 28/12/1995 - Data: 04/03/2012 - n. T5888 - Richiedente: Telematico Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non	L'operatore IL TECNICO <u>21/12/1995</u> data firma
---	---





MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **COSENZA**

ELABORATO PLANIMETRICO

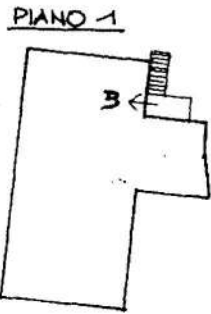
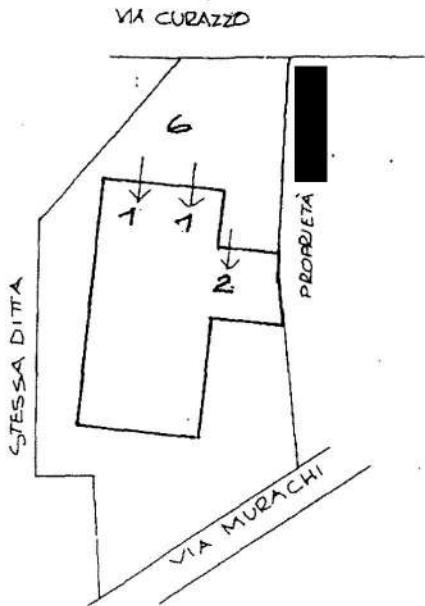
Pag. n. 2 di 3

COGNOME BIANCHI	Foglio 25	Particella 409	MAPPA II. 31804	DATA 28/06/1995
---------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------

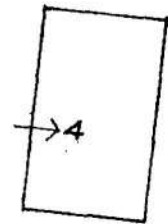
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

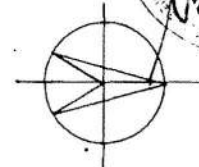
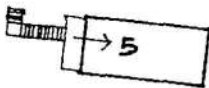
PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANO 1° SOTTOSTRADA (S1)



PIANO 2° SOTTOSTRADA (S2)



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

21/12/1995

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

DATA

Ultima planimetria costituita dal mod. EP/2 prot.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2012 - Comune di BIANCHI (A842) - < Foglio: 25 - Particella: 409 - Elaborato planimetrico >



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **COSENZA**

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3 di 3

Comune <u>BIANCHI</u>		Foglio <u>25</u>	Numero <u>109</u>	Tipo mappale n. <u>21801</u>			del <u>28/12/1995</u>	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via - piazza		N. civico	plano	scala	Int.	DESCRIZIONE
409	1	CURAZZO		45	T			MAGAZZINO
409	2	CURAZZO		45/A	T			MAGAZZINO
409	3	CURAZZO		47	1			ABITAZIONE
409	4	CURAZZO		45/B	S1			MAGAZZINO
409	5	CURAZZO		45/C	S2			MAGAZZINO
409	6	CURAZZO						CORTE COMUNE A1 SUB. 1-2-3-4-5

Stampa circolare dell'Ingegnere Provinciale di Cosenza. Una porzione è stata oscurata con un rettangolo nero.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2012 - Comune di BIANCHI (A842) - Foglio: 25 - Particella: 409 - Elaborato planimetrico >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

21/12/1995

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

data

Ultima planimetria in atti

