

Consulenza tecnica d'Ufficio del Tribunale di Cosenza nella Esecuzione immobiliare CARICHJETI contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx iscritta al n° 42/2010 Reg. Esec.

G.E. dott. G. GRECO.

- Premesso che all'udienza del 12 novembre 2011 la sottoscritta dott. arch. Xxxxxxxxxxxxxx nata a Cosenza l' xxxxxxxx veniva nominata C.T.U. nella causa indicata in epigrafe;
- che nell'udienza del 22 maggio 2012 alla stessa dopo avere prestato giuramento di rito venivano posti i quesiti;
- che il G.E. dott. Greco ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione peritale fino a 60 giorni,poi più volte prorogati;
- che in data 28/06/2012 hanno avuto regolarmente inizio le operazioni peritali di sopralluogo in Cosenza (CS), alla via Miceli n°52/E;

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, avendo sentito le parti ed i loro procuratori, presenta la propria:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Al fine di svolgere l'incarico affidatomi ho effettuato diversi sopralluoghi nella zona in cui é ubicato il cespite di cui all'esecuzione in oggetto: al primo sopralluogo all'ora fissata del giorno 28/06/2012, alla presenza oltre che del C.T.U. della dott. Xxxxxxxxxxxxxx (custode) nessuno si è presentato per l'esecutato, sebbene regolarmente invitato a mezzo Racc. A/R, non potendosi così effettuare l'accesso al bene.

Al secondo sopralluogo fissato per il giorno 08/11/2012, successivamente prorogato al 15/11/2012, con l'ausilio dell'ufficiale giudiziario e di un fabbro si è proceduto ad un accesso forzoso al cespite alla presenza oltre che del C.T.U. : della dott. Xxxxxxxxxxxxxx (custode) e dell'avv. Xxxxxxxxxxxxxx (per l'attore), durante detto sopralluogo ho effettuato tutti i necessari rilievi utili per l'espletamento del mandato conferitomi.

Per acquisire notizie ed informazioni utili alla procedura in oggetto si sono poi rese necessarie diverse visite presso l'ufficio tecnico erariale, dove la situazione mappale è risultata verificabile e congruente sul piano geometrico, mentre risulta difforme sul piano descrittivo, essendo la stessa particella individuata in un'estensione (mq 51) che non corrisponde al dato reale, difformità riscontrabile anche nella visura storica collegata cui si era fatto riferimento per trovare un'eventuale fusione tra particelle finitime. Altre ispezioni documentali sono state effettuate alla conservatoria dei registri immobiliari, dove sono stati verificati tutti quegli elementi utili per potere rispondere ai quesiti posti.

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

1. Locale magazzino di proprietà xxxxxxxxxxxx (Fg. 13, p.lla 168, sub.3, via Miceli n°52 E Cosenza (CS) , P. T, cat. C/1, cl. 8, mq 51, R.C. € 1.453,93)

Descrizione dei luoghi: l'immobile acquisito all'esecuzione è sito nel comune di Cosenza alla via Miceli n°52E (magazzino).

Detto cespite, oggetto di perizia, è pervenuto al sig. xxxxxxxxxxx per atto d'acquisto rogato dal notaio xxxxxxxxxxx in data 12/06/2007, trascritto in data 18/06/2007 al nr. Reg. Gen. 23666.

Relativamente all'aspetto urbanistico il cespite è stato edificato prima del 1967, e non rientra pertanto nel regime concessorio.

1. Un locale magazzino in catasto al Fg. 13, p.lla 168 , sub.3, via Miceli 52E Cosenza, P.T., cat. C/1, classe 8, esteso per mq 51.

Il bene così individuato, risulta costituito da locale magazzino , facente parte di un fabbricato a numero: cinque piani fuori terra destinati a civili abitazioni ed un piano fuori terra destinato ad attività commerciali, con struttura intelaiata in c.a.o. e copertura a falde.



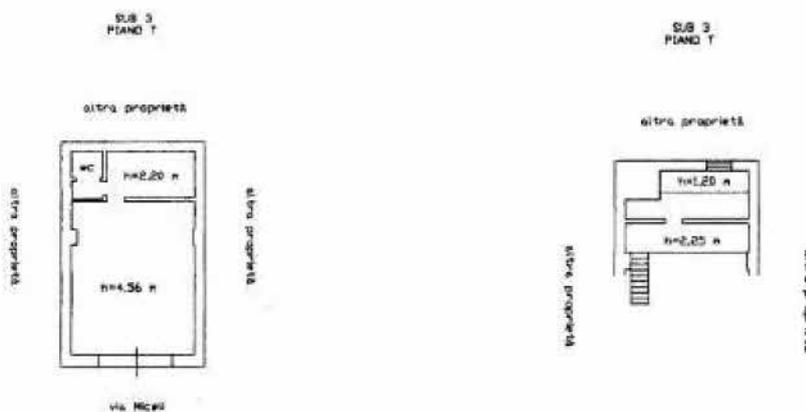
Relativamente al cespite individuato dalla p.lla 168, sub. 3 (magazzino) questo confina da tutti i lati con altre proprietà e per un lato (sud) con via Miceli.



Il fabbricato ad uso abitativo e commerciale, di cui il cespite pignorato fa parte, si inserisce in una zona centrale del nucleo cittadino, anche se in posizione marginale su un'asse di collegamento tra due direttrici di maggior importanza ; zona che tuttavia negli ultimi anni ha visto un progressivo depauperarsi delle risorse commerciali in

conseguenza del fenomeno, più recente, della nascita dei centri commerciali e dei megastore che caratterizzano oramai il tessuto commerciale di gran parte degli agglomerati urbani. Ciò ha comportato una compressione della già scarsa vivacità economica con un inevitabile sbocco recessivo. Le condizioni tuttavia dell'unità nel suo complesso, sono buone, il tipo di rifiniture buone, in riferimento alla zona in cui detto immobile si colloca; il cespite non necessita pertanto di particolari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria se si esclude una sua pulitura e tinteggiatura. Dal punto di vista distributivo l'immobile si compone di: un locale magazzino prospiciente la strada, un retrobottega con servizio ed una zona soppalcata di altezza variabile tra ml 2,20 e ml 1,20 utilizzabile come deposito o locale di sgombero, la cui consistenza dimensionale risulta di: mq 54,00 circa di superficie per i locali a livello strada, mq 22,00 circa di superficie per i locali soppalcati, per **una superficie totale di mq 76,00 circa.**

Il tutto al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.



Il cespite, allo stato attuale, risulta libero e nella piena disponibilità del custode; in merito alla situazione catastale si precisa quanto già evidenziato, e cioè che il riscontro catastale può essere fatta solo in base al dato geometrico e non descrittivo. In merito infine ai vincoli, gravami o ipoteche iscritte sul bene di cui alla procedura in oggetto si precisa che questo risulta gravato solamente dal pignoramento oggetto

della presente procedura, come da visura ipotecaria in allegato.

Procedura estimativa: una valutazione del bene in oggetto non può essere fatta ignorando le particolari caratteristiche della zona in cui è ubicato, residenziale; tuttavia l'affaccio del cespite su un'arteria non propriamente principale dello sviluppo urbano in cui si inserisce, evidenzia un aspetto che certo non gli conferisce, pur nella specifica caratteristica dell'immobile (immobile ad uso commerciale), un maggiore interesse economico. Si precisa inoltre che la tipologia medesima del cespite e le sue condizioni in termini assoluti lo rendono, nel contingente momento di crisi del mercato immobiliare, non facilmente commerciabile. Tenuto conto quindi di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta dunque abbastanza agevole ricavarne una valutazione con metodo sintetico-comparativo assumendo quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Considerati tutti questi elementi e raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare nella località sulla scia anche delle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia del Territorio, che sono state poi adeguate e corrette sulle caratteristiche più proprie del cespite, si è potuto determinare il probabile valore di mercato del bene in oggetto sulla base dei succitati parametri: il valor medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame è risultato per la superficie coperta o utile di €/mq 2.500 (duecentocinquante) per la superficie destinata ad uso negozio, di €/mq 1.500 (millecinquecento) per la superficie destinata a locali di deposito. Assunto quale parametro tecnico di confronto la superficie lorda delle unità immobiliari simili prese in esame, dalla nota espressione:

$$V = (S_v/S_p) \times P = V \times P$$

si otterrà il valore del cespite:

$$V = (\text{mq } 54,00 \times \text{€/mq } 2.500) + (\text{mq } 22,00 \times \text{€/mq } 1.500) = \text{€ } 168.000,00$$

diconsi: **€ 168.000 (centosessantottomila)** che si assume come valore definitivo del cespite nello stato in cui attualmente si trova.

Relativamente alla divisibilità del bene, ed alla relativa possibilità di creare lotti

vendibili separatamente, si precisa che lo stesso costituisce una unità immobiliare non frazionabile.

Ai fini del calcolo delle imposte, relativamente all'imposta di registro, catastale ed IVA, il regime fiscale è legato alla condizione giuridica dei soggetti tra i quali avviene la transazione, per le relative aliquote, stante le variazioni legislative in corso, si rimanda ad una consultazione da effettuarsi al momento della vendita.

Conclusioni:

Lotto 1

Ubicazione: locale magazzino posto su due livelli, sito in Cosenza alla via Miceli n°52 E ; confinante con: a sud con via Miceli, a nord con corte condominiale e per le restanti parti con altre proprietà.

Distribuzione: - **livello strada** - un vano con retro bottega e servizio, la cui consistenza dimensionale risulta di: **mq 54,00 circa di superficie totale.** - **piano soppalcato** - ballatoio, e retrolocale con differenti altezze, la cui consistenza dimensionale risulta di: **mq 22,00 circa di superficie totale.** Il tutto al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Descrizione catastale: locale magazzino di proprietà (Fg. 13, p.lla 168, sub.3, via Miceli n°52 E Cosenza (CS) , P. T, cat. C/1, cl. 8, mq 51, R.C. € 1.453,93) esistono delle discrepanze tra i dati reali e quelli catastali: nell'individuazione descrittiva del bene relativamente alla sua estensione.

Vincoli:

Atto esecutivo cautelare iscritto dal Tribunale di Cosenza il 31/12/2009 in favore della Carichieti S.p.A. al N. Rep. 2537/2009;

Pertinenza: piena proprietà in capo al sig. xxxxxxxxxxxxxo

Conformità: opera realizzata anteriormente al regime concessorio

Valore: in cifra tonda € **168.000 (centosessantottomila)**

Il consulente ritiene con la stesura della presente relazione che si compone di n° 7 pagine dattiloscritte di avere assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per ogni eventuale chiarimento che il giudice ritenesse di dover

richiedergli.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Allegati:

- 1) n° 3 copie della presente relazione
- 2) n°2 verbale di sopralluogo
- 3) allegato n°1 (documentazione fotografica)
- 4) allegato n°2
- 5) specifica dei compensi tecnici
- 6) n°1 CD contenenti elaborati peritali

Il C.T.U.

Dott. Arch. xxxxxxxx

Lotto 1

Ubicazione: locale magazzino posto su due livelli, sito in Cosenza alla via Miceli n°52 E ; confinante con: a sud con via Miceli, a nord con corte condominiale e per le restanti parti con altre proprietà.

Distribuzione: - **livello strada** - un vano con retro bottega e servizio, la cui consistenza dimensionale risulta di: **mq 54,00 circa di superficie totale.** - **piano soppalcato** - ballatoio, e retrolocale con differenti altezze, la cui consistenza dimensionale risulta di: **mq 22,00 circa di superficie totale.** Il tutto al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Descrizione catastale: locale magazzino di proprietà

(Fig. 13, p.la 168, sub.3, via Miceli n°52 E Cosenza (CS) , P. T, cat. C/1, cl. 8, mq 51, R.C. € 1.453,93) esistono delle discrepanze tra i dati reali e quelli catastali: nell'individuazione descrittiva del bene relativamente alla sua estensione.

Vincoli:

Atto esecutivo cautelare iscritto dal Tribunale di Cosenza il 31/12/2009 in favore della Carichieti S.p.A. al N. Rep. 2537/2009;

Pertinenza: piena proprietà in capo al sig.

Conformità: opera realizzata anteriormente al regime concessorio

Valore: in cifra tonda € 168.000 (centosessantottomila)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0259684 del 16/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza

Via Miceli

civ. 52-E

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 168

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

N. 2672

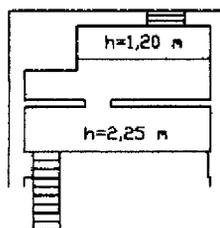
Scheda n. 2

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/06/2012 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio: 13 Particella: 168 - Subalterno 3 >
VIA MICELI n. 52 n. E piano: T;

SUB 3
PIANO T

altra proprietà



altra proprietà

altra proprietà



Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0259684 del 16/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza

Via Miceli

civ. 52-E

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 168

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

N. 2672

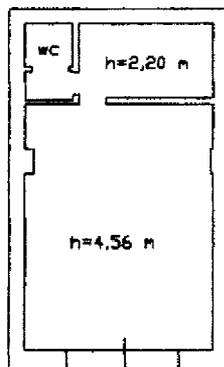
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/06/2012 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio: 13 Particella: 168 - Subalterno 3 >
VIA MICELI n. 52 n. E piano: T;

SUB 3
PIANO T

altra proprietà

altra proprietà



altra proprietà

via Miceli



Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0259684 del 16/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza

Via Miceli

civ. 52-E

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 168

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

N. 2672

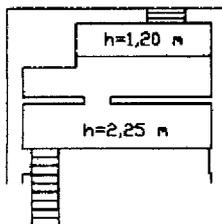
Scheda n. 2

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/06/2012 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio: 13 Particella: 168 - Subalterno 3 >
VIA MICELI n. 52 n. E piano: T;

SUB 3
PIANO T

altra proprietà



altra proprietà

altra proprietà



Ultima Planimetria in atti





















































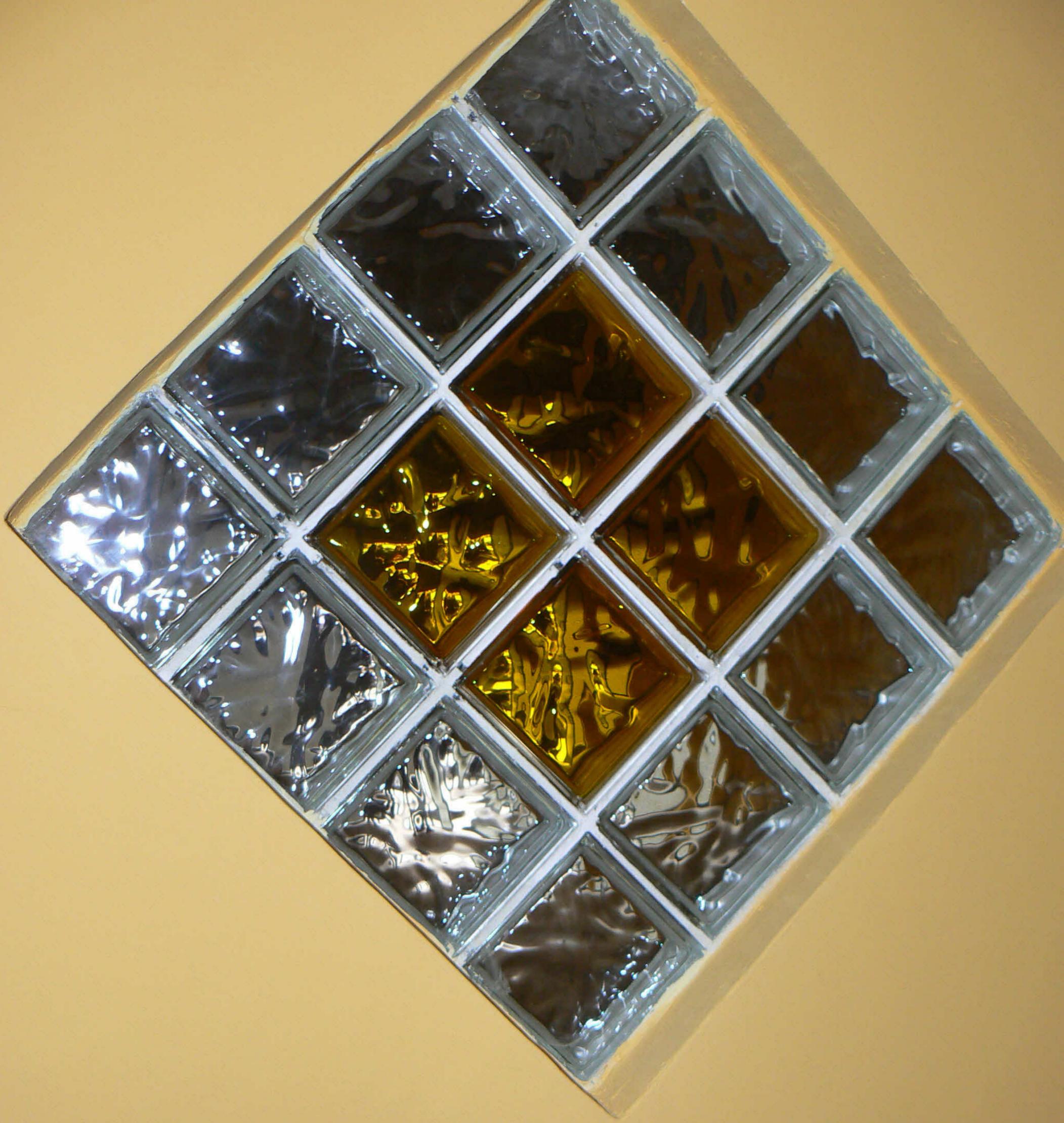


























PROSSIMA
CANTIERA

BUONNA

SUONARE

[Illegible plaque]









SENSO UNICO

D.A.P.
nale di Previdenza per i
ministrazione Pubblica





SENSO UNICO

SENSO UNICO

NO PARKING

NO PARKING



SENSO UNICO

SENSO UNICO