

[REDACTED]



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Prima Civile
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

REALAZIONE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO SUDDIVISIONE IN LOTTI

GIUDICE: GIUSI IANNI

CAUSA n° 265/2014

[REDACTED]

PREMESSA

Con atto del 16/10/2019 il Giudice, dott.ssa Giusi Ianni, dispone che il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nella procedura
esecutiva immobiliare promossa da [REDACTED]
[REDACTED] contro il [REDACTED], Procedura n°
265/2014N.R.G.E, relazioni sulla possibilità di frazionamento dei magazzini commerciali
costituenti il lotto 1 e sui costi relativi, ai fini della realizzazione di tre lotti distinti, ed assegna al
CTU termine di giorni trenta per il riscontro.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA- suddivisione in lotti

L'immobile è identificato al Catasto Urbano di Dipignano (CS) in località Laurignano alla via Fra
Bartolomeo 44,46,48, piano terra e primo seminterrato, nel foglio di mappa n° 2 alla particella
157 e 193 sub 1 graffate, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 741 mq,
rendita € 7.730,43.

In fase di stesura della perizia sono state acquisite, presso l'Agenzia delle Entrate della
provincia di Cosenza - Ufficio del Territorio - Catasto fabbricati, le visure (allegato 01) e la
planimetria degli immobili (allegato 01). Dallo studio della documentazione acquisita è risultato
che il Magazzino/Negozio posto al piano seminterrato ed al piano terra di un fabbricato di
maggiore consistenza con destinazione prevalente abitazione non corrispondono allo stato dei
luoghi: la visura catastale riporta che i due livelli sono comunicanti tra loro per tramite di rampe
di scale che attualmente sono state inibite.

Quindi i locali commerciali fanno parte di due corpi di fabbrica a più livelli disomogenei
(particelle n°157 e n°193 graffate) edificati in tempi diversi e con diverse tipologie costruttive ed
identificati catastalmente come un'unica unità immobiliare.

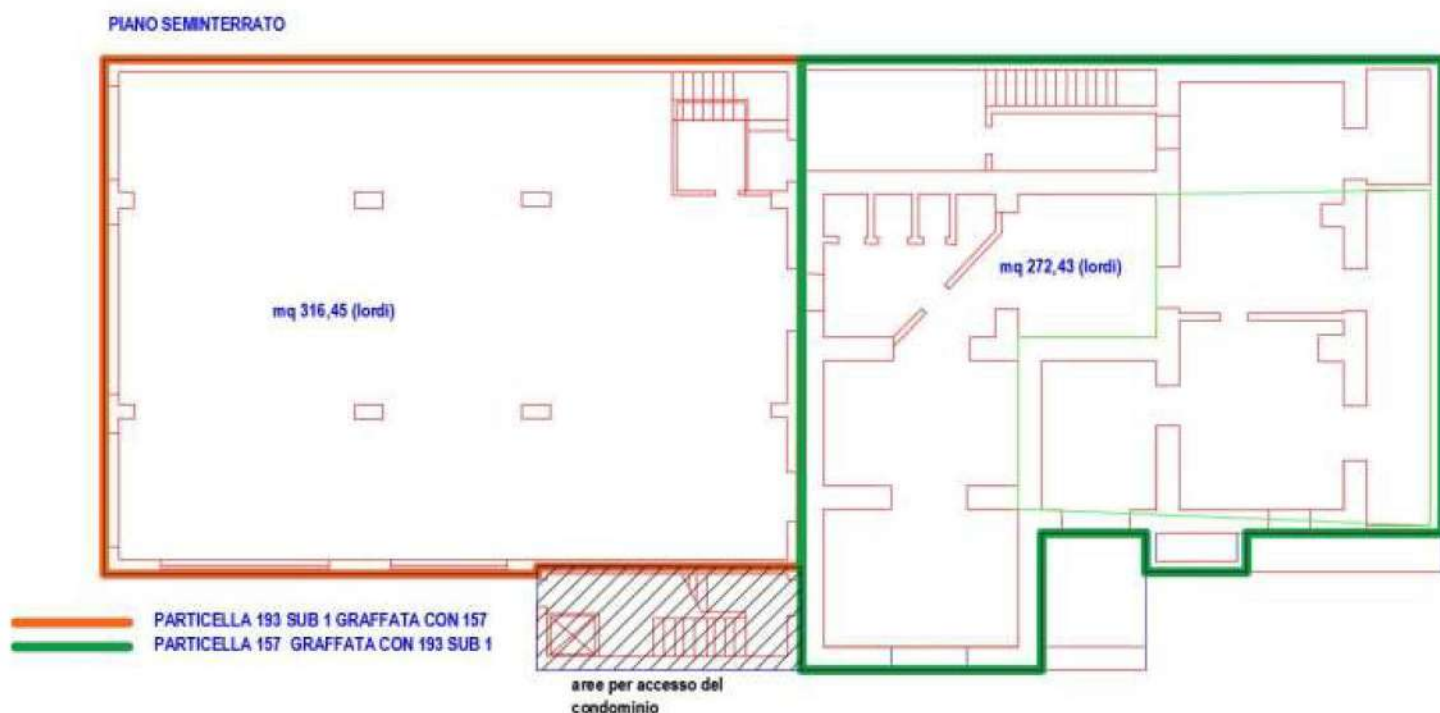
Il locale commerciale posto a piano strada è attualmente destinato ad attività di bar-caffetteria con due vetrine fronte strada (parte della particella 157 graffata particella 193 sub 1 pt) e ristorante nel locale sul retro (restane parte particela 157 graffata particella 193 sub 1 pt). I locali posti al piano seminterrato sono in parte destinati a deposito (particella 157 graffata particella 193 sub 11S) ed in parte a supermercato (193 sub1 1S graffata paticelle 157).

L'unità immobiliare così descritta e per come puntualmente analizzata nella perizia ha una superficie calpestabile complessiva di mq 1226,50.

Descrizione Analitica Dei Beni Suddivisi In Tre Lotti E Valutazione

Nella perizia è stata determinata la Superficie Lorda Vendibile, cioè la Superficie Commerciale, sulla base delle misure rilevate in loco e della redatta planimetria quotata. Si riportano di seguito le superfici lorde dei vari ambienti per come descritte nella perizia di CTU.

LOTTO 1 Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1



part.193 sub 1 graffata 157 1°S	mq316,45
part. 157 graffata193 sub 1 1°S	mq 302,25
SUPERFICIE TOTALE	mq 618,70



part.193 sub 1 graffata 157 PT	Mq 335,40
part. 157 graffata193 sub 1 PT	Mq 272,40
SUPERFICIE TOTALE	Mq 637,80

Riassumendo le superfici di entrambi i piani

part.193 sub 1 graffata 157 1°S	mq316,45
part.193 sub 1 graffata 157 PT	mq335,40
part. 157 graffata193 sub 1 1°S	mq302,25
part. 157 graffata193 sub 1 PT	mq272,40
SUPERFICIE TOTALE	mq1226,50

Superfici con destinazione d'uso Negozio

part.193 sub 1 graffata 157 1°S	mq316,45
part.193 sub 1 graffata 157 PT	mq335,40
part. 157 graffata193 sub 1 PT	mq272,40
SUPERFICIE TOTALE	mq924,35

Superfici con destinazione d'uso magazzino

part. 157 graffata193 sub 1 1°S	mq302,25
SUPERFICIE TOTALE	mq302,25

Valutazione dei Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1 (per come riportato in perizia)

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: Dipignano

Fascia/zona: Suburbana/LAURIGNANO TESSANO SANTOJANNI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato [€/mq]	
		Min	Max
magazzini	scadente	280	380
negozi	normale	830	1200

Si è determinato quindi il più probabile valore di mercato all'attualità, ricavando un valore medio di mercato espresso **in € 1.015,00 per mq.** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale **per i Negozi** e di **€ 280,00 per mq.** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale **per il Magazzino** tenendo conto delle sue condizione di conservazione.

VALORE DI MERCATO			
	Superficie commerciale mq	€*mq	€
negozio	924.18	1015	938.042,70
magazzino	302	280	84.630,00
sommano			1.022.672,70

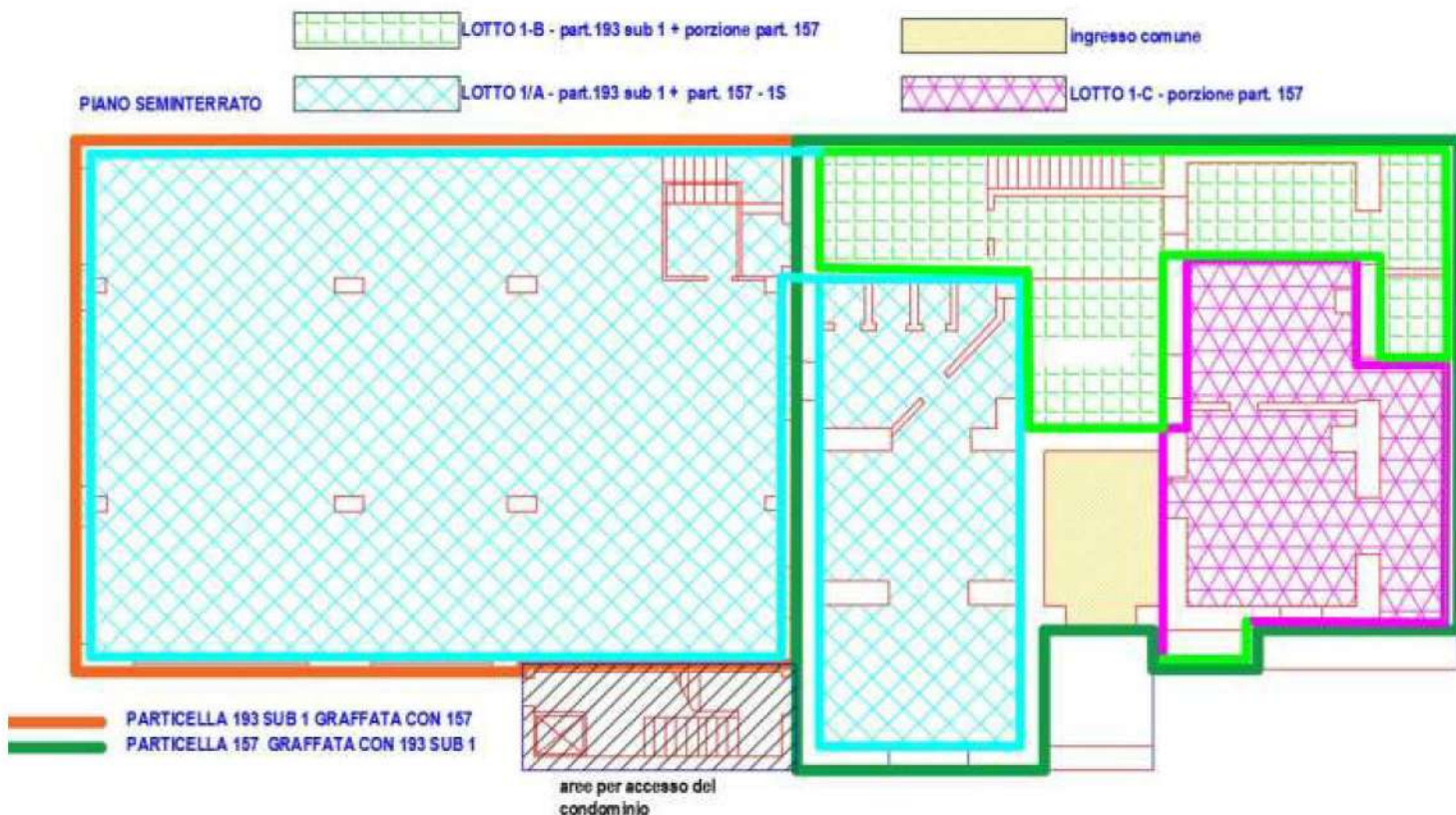
Per valutare la possibilità di frazionamento dell'iniziale LOTTO 1, sono stata analizzate con attenzione tutte le possibili soluzioni e le stesse sono state verificate sul posto.

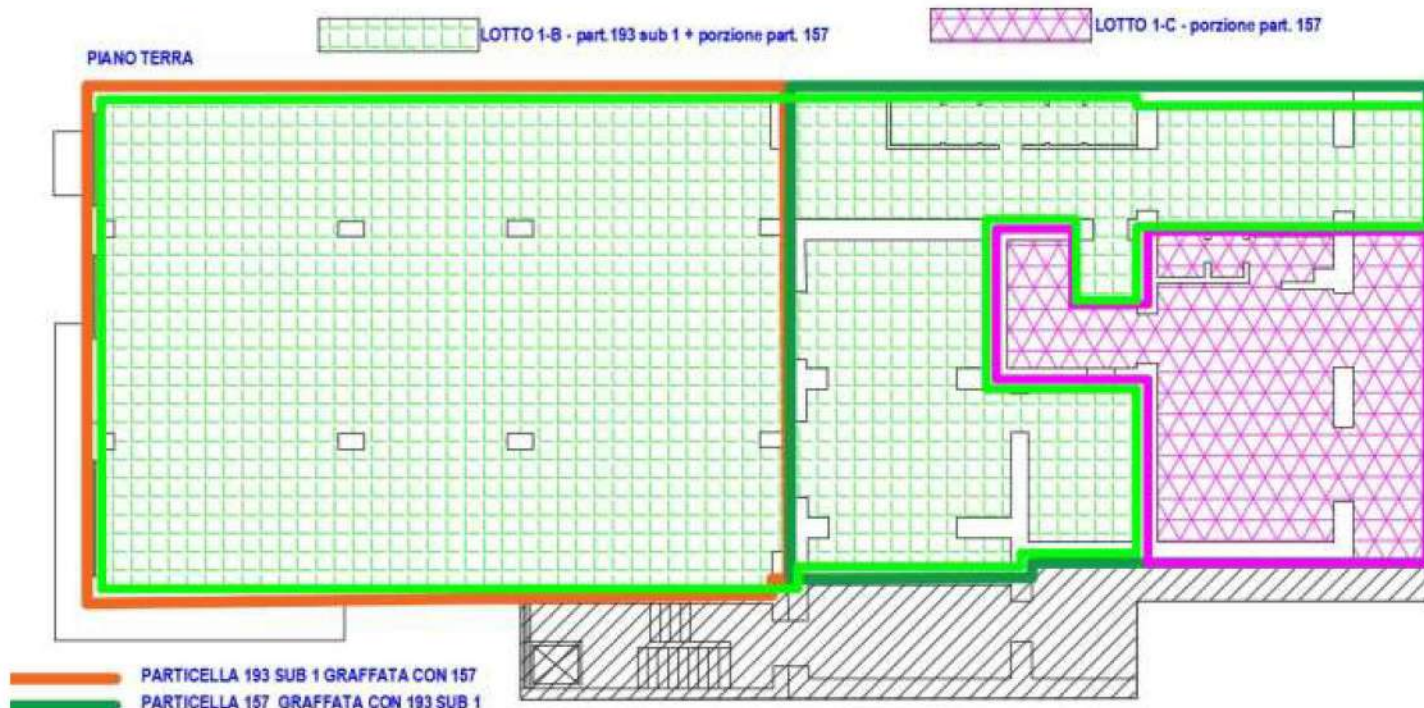
Dalle operazioni peritali svolte e dal confronto con la curatrice alla vendita si è elaborata la seguente suddivisione:

Lotto 1-A = Negozio piano seminterrato + porzione di Magazzini seminterrati ovvero porzione di particella della 153 e particella 193 sub 1 1S (graffate)

Lotto 1-B = Negozio piano terra particella 153 (porzione ingresso fronte strada e retro bar) e 193 sub 1 (graffate) porzione seminterrata della particella 153

Lotto 1-C = Negozio piano terra particella 153 (porzione fronte strada) porzione seminterrata della particella 153





Nell'individuare questa suddivisione in tre lotti si è tenuto conto di molti aspetti:

- La necessità di non creare aree invendibili
- Assegnare alle aree Negozio/Ristorante/Bar la porzione di magazzino funzionale cioè con presenza di impianti e servizi esclusivi
- Non stravolgere l'assetto già consolidato delle fruizioni.

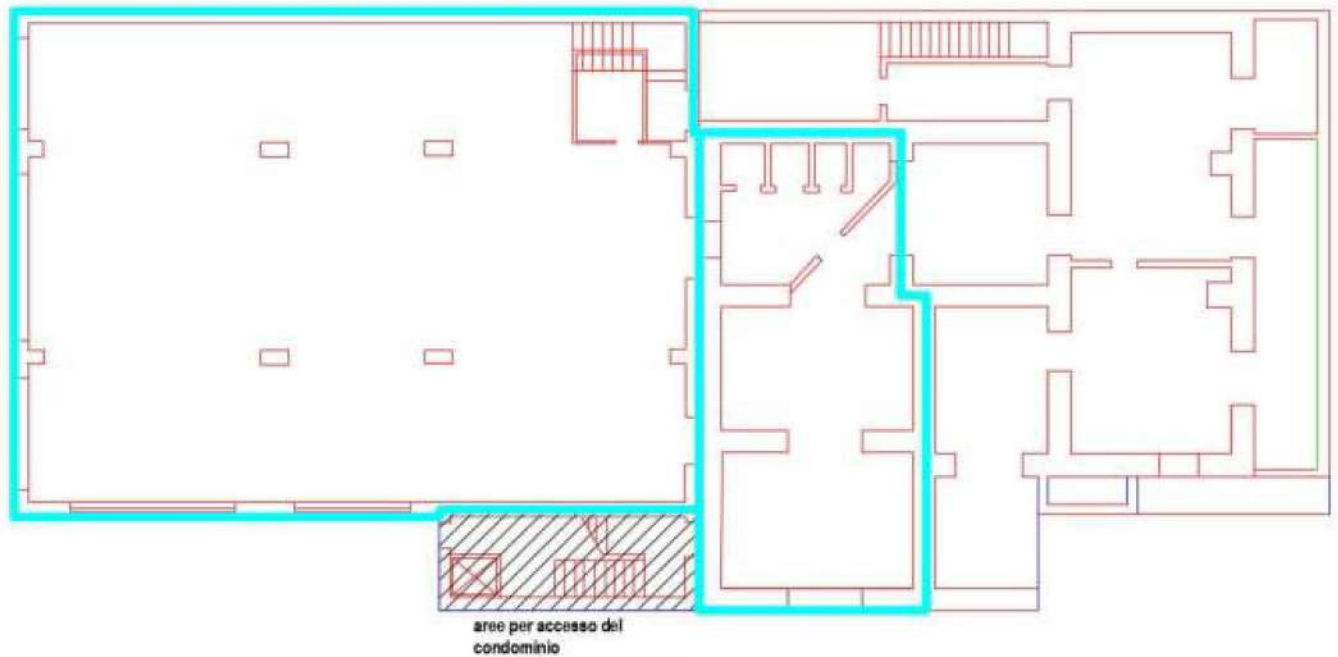
Individuata la suddivisione sono stati definiti i perimetri e le superfici, calcolati i nuovi valori di vendita anche in base alla loro posizione planimetrica: fronte strada, accessibilità diretta dalla piazza, accessibilità dalla rampa con ingresso comune, locale seminterrato, locale con tre lati aperti. Ne risulta, mantenendo fissa la valutazione di vendita di perizia, l'assegnazione di nuovi valori per mq dovuti alla posizione planimetrica ed accessibilità.

Quindi i nuovi lotti sono valutati tenendo conto anche del parametro della posizione planimetrica, e il valore finale coincide con quanto definito nella perizia.

LOTTO 1-A

PIANO SEMINTERRATO

LOTTO 1/A - part.193 sub 1 + part. 157 - 15



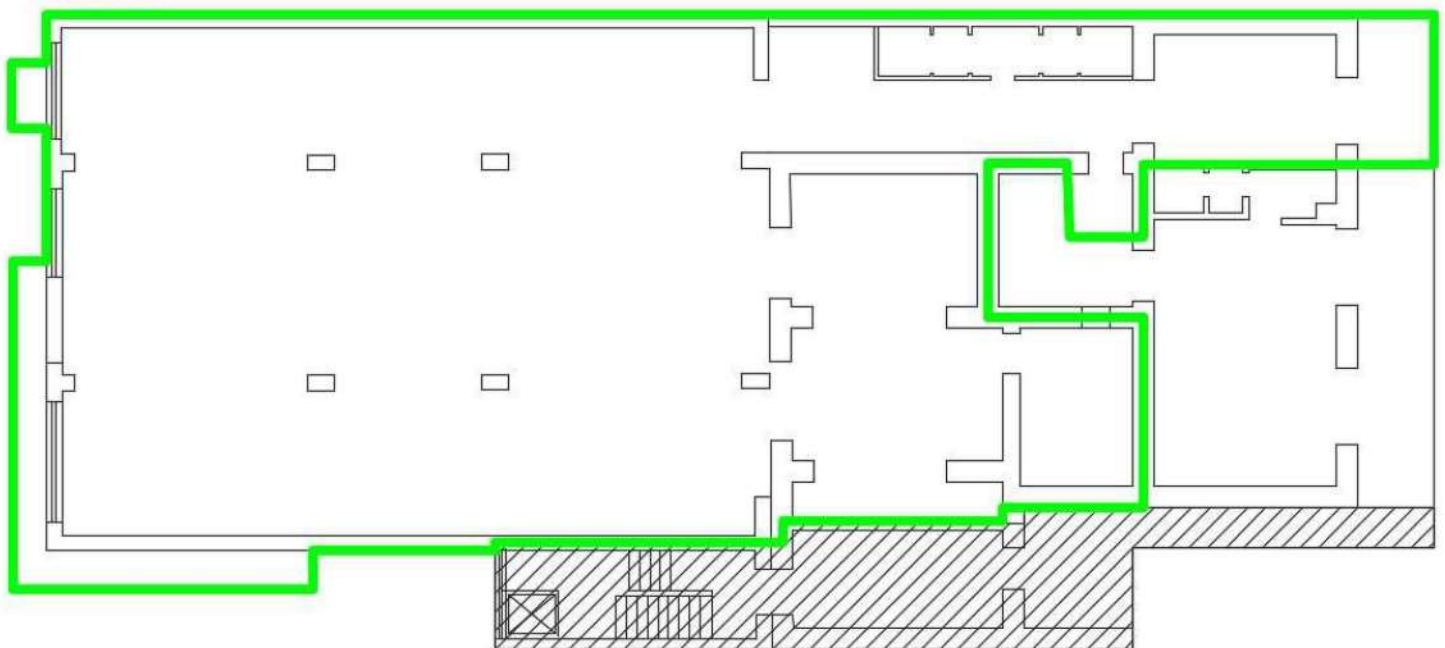
LOTTO 1.A

part.193 sub 1 graffata 157 1°S (negoziò)	316,45
porzione part. 157 graffata193 sub 1°S (magazzino)	95,90
SUPERFICIE TOTALE	412,35

LOTTO 1-B

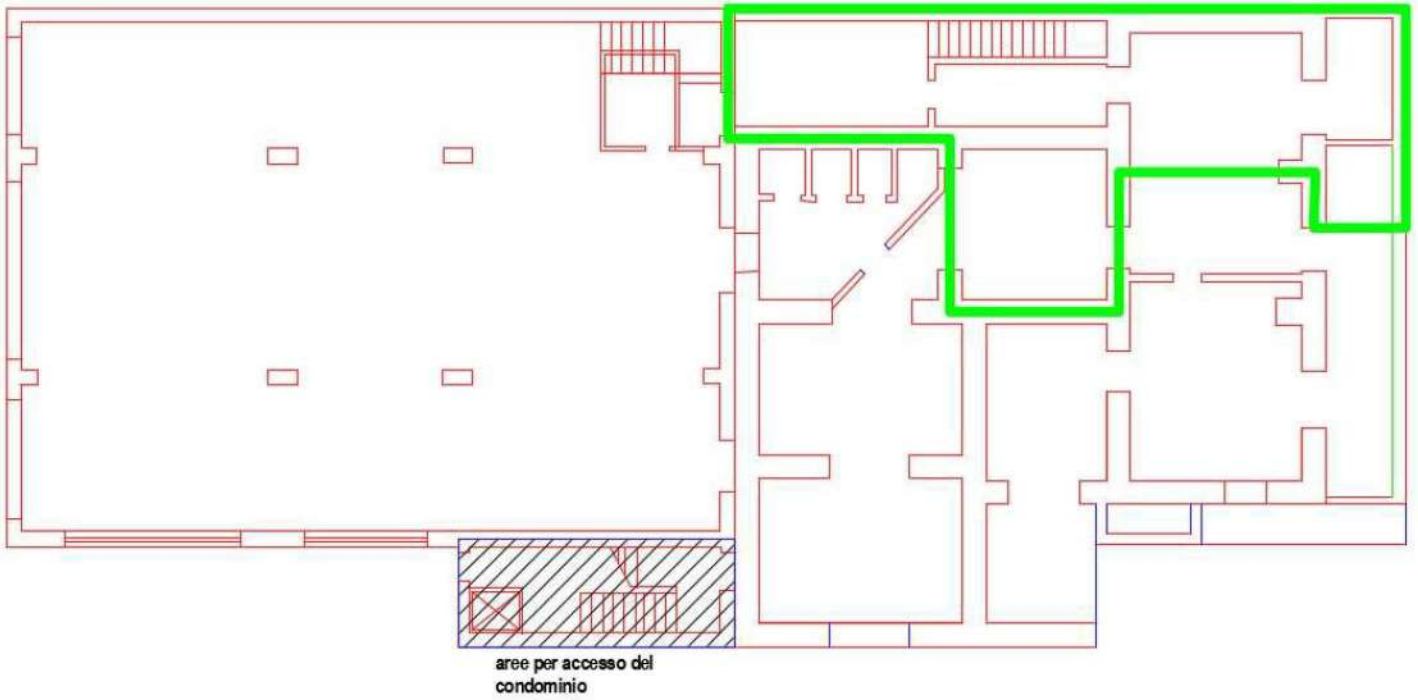
PIANO TERRA

LOTTO 1-B - part.193 sub 1 + porzione part. 157



PIANO SEMINTERRATO

LOTTO 1-B - part. 193 sub 1 + porzione part. 157



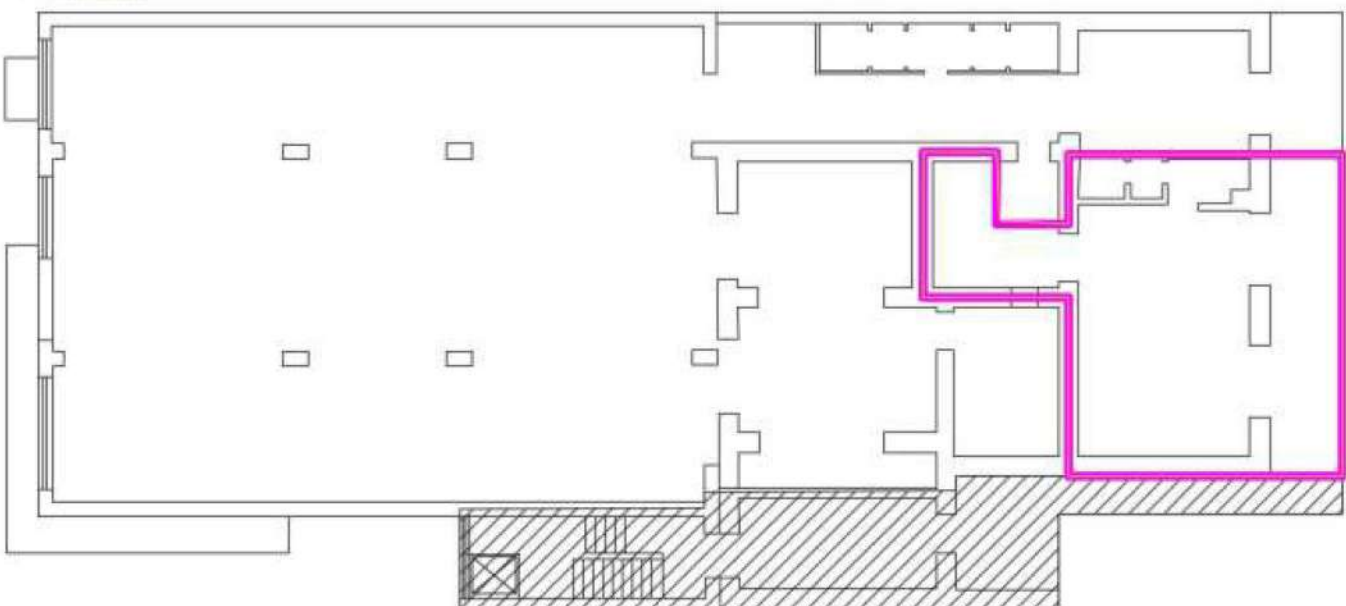
LOTTO 1.B

part.193 sub 1 graffata 157 PT+porzione 157 (negozio)	511,27
porzione part. 157 graffata 193 sub 1 1°S (magazzino)	107,05
SUPERFICIE TOTALE	618,32

LOTTO 1-C

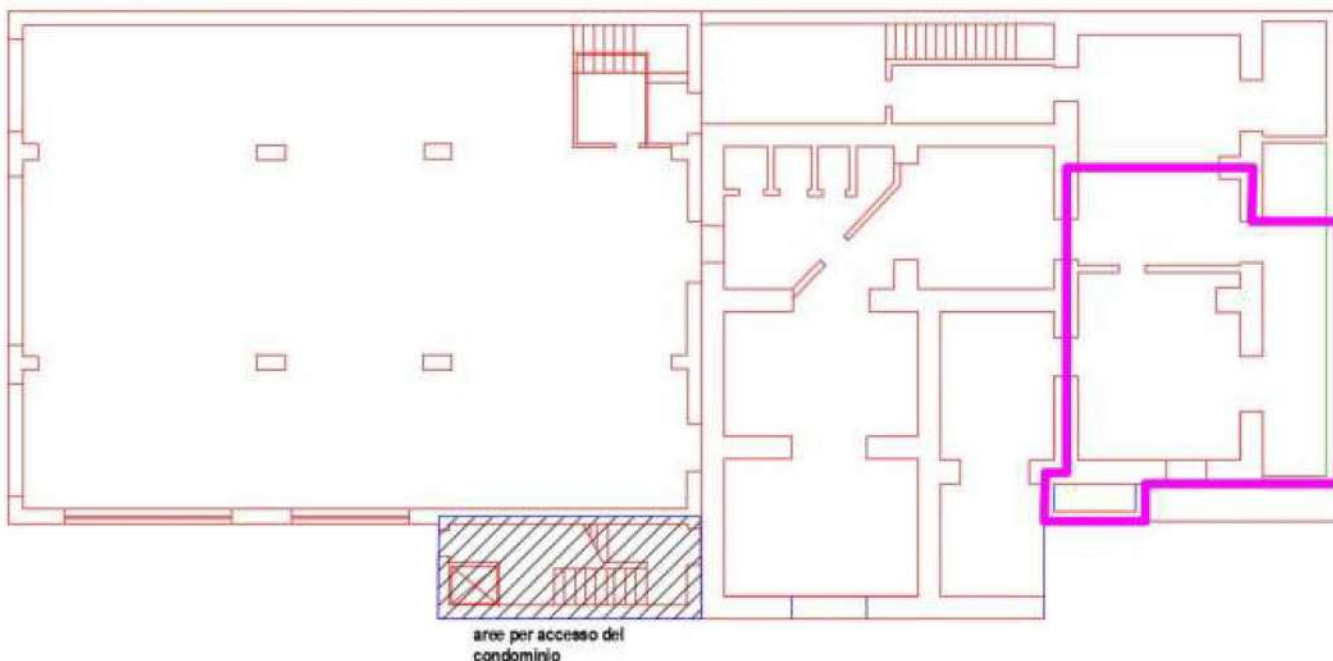
PIANO TERRA

LOTTO 1-C - porzione part. 157



PIANO SEMINTERRATO

LOTTO 1-C - porzione part. 157



LOTTO1.C	
157 graffata part.193 sub1 PT (negozio)	96,85
porzione part. 157 graffata193 sub 1 1°S (magazzino)	76,95
SUPERFICIE TOTALE	173,70

seminterrato ingresso bene comune	21,94
-----------------------------------	--------------

I lotti così individuati dovranno essere frazionati presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO - Catasto Urbano di Cosenza con l'assegnazione di nuovi identificativi.

Valore della Superficie Commerciale del LOTTO 1-A

VALORE DI MERCATO			
	Superficie commerciale mq	€*mq	€
negozio	316,45	945,06	299.064,37
magazzino	95,90	293,60	28.156,24
valore stato di fatto			327.220,61

Valore della Superficie Commerciale del LOTTO 1-B

VALORE DI MERCATO			
	Superficie commerciale mq	€*mq	€
negozio	511,27	964,25	492.992,10
magazzino	107,05	293,60	31.429,88
valore stato di fatto			524.421,98

Valore della Superficie Commerciale del LOTTO 1-C

VALORE DI MERCATO			
	Superficie commerciale mq	€*mq	€
negozio	96,85	1.532,65	148.437,15
magazzino	76,95	293,60	22.592,52
valore stato di fatto			171.029,67

Dopo aver identificato la quotazione di mercato per tipologia e per posizione, si è proceduto al calcolo della quotazione del valore di vendita.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO PARI AL 15% DEL VALORE		
Lotti 1-A	valore	abbattimento 15%
Negozi+magazzino	€ 327.220,61	€ 278.137,52

VALORE DI VENDITA FINALE ARROTONDATO

Lotto 1 A € 278.000,00 (euro Duecentosettantottomila /00).

ABBATTIMENTO FORFETTARIO PARI AL 15% DEL VALORE		
Lotti 1-B	valore	abbattimento 15%
Negozi+magazzino	€ 524.421,98	445.758,68

VALORE DI VENDITA FINALE ARROTONDATO

Lotto 1 B € 445.000,00 (euro Quattrocentoquarantacinquemila /00).

ABBATTIMENTO FORFETTARIO PARI AL 15% DEL VALORE		
Lotti 1-C	valore	abbattimento 15%
Negozi+magazzino	€ 171.029,67	€ 145.375,22

VALORE DI VENDITA FINALE ARROTONDATO

Lotto 1 C € 145.000,00 (euro Centoquarantacinquemila /00).

Valore finale arrotondato

Lotto 1 A € 278.000,00 (euro Duecentosettantottomila /00).

Lotto 1 B € 445.000,00 (euro Quattrocentoquarantacinquemila /00).

Lotto 1 C € 145.000,00 (euro Centoquarantacinquemila /00).

Costi per accatastamento:

Definizione dell'elaborato planimetrico contenente l'ingombro schematico di tutte le particelle che fanno parte dell'immobile in cui sono contenute le unità oggetto di pignoramento.

- Costi Agenzia delle Entrate € 50,00
- Redazione elaborato € 150,00

Creazione particella LOTTO 1-A

- Costi Agenzia delle Entrate € 50,00
- Stesura della scheda planimetrica € 300,00
- Stesura DOCFA € 250,00

Creazione particella LOTTO 1-B

- Costi Agenzia delle Entrate € 50,00
- Stesura della scheda planimetrica € 300,00
- Stesura DOCFA € 250,00

Creazione particella LOTTO 1-C

- Costi Agenzia delle Entrate € 50,00
- Stesura della scheda planimetrica € 300,00
- Stesura DOCFA € 250,00
- Sommano € 2.000,00**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione composta di n°13 pagine dattiloscritte viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza.

██
(luogo e data)

████████████████