

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Tribunale di Paola, procedimento esecutivo n. 134/13 R. G. E. I., creditore  
...omissis..., debitore ....omissis....*

\*\*\*\*\*

### INCARICO.

La sottoscritta ing. Francesca Aquilini, nata a Paola (prov. di Cosenza) il 21.04.1976, residente in Paola (prov. di Cosenza) alla Via Fidia n. 3, iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3897, nominata C. T. U. dal Giudice G. O. T. Dott. ssa ....omissis..... nel procedimento esecutivo n. 134/13 R. G. E. I. del tribunale di Paola, tra ....omissis..... contro ....omissis....., dopo aver prestato il giuramento di rito nell'udienza del 24.09.2014, le veniva affidato il seguente incarico:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della

zona, con centri di riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l' esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa difformità : **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

\*\*\*\*\*

Ricevuto l'incarico ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza visionando prima di tutto il fascicolo d'ufficio (documentazione ipocatastale).

Dopo di che ho eseguito indagini ed accertamenti presso il Commissariato della Polizia di Stato del comune di Paola, l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale del comune di Paola e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Bonifati.

Sulla scorta degli elementi conoscitivi e informativi acquisiti, io sottoscritta C. T. U., in conformità a quanto stabilito dal G. O. T. Dott. ssa ....omissis.... nell'udienza del 24.09.2014, il giorno 10.10.2014 alle ore 15:30, mi sono recata nel comune di Bonifati alla via Paneduro snc, presso i locali commerciali in oggetto, per dare inizio alle operazioni peritali.

La data dell'inizio delle operazioni peritali era stata fissata in sede d'udienza, il giorno 24.09.2014, e comunicata successivamente alle parti dalla sottoscritta tramite raccomandata a/r n. 13939631752 – 3 alla Sig. ra ...omissis...., notificata con avviso di ricevimento il giorno 03.10.2014 a firma del Sig. ...omissis.... (marito), e tramite posta elettronica certificata all'Avv. ...omissis...., all'indirizzo ....omissis...@pec.giuffre.it, in data 03.10.2014, ricevuta di consegna del messaggio n. oepc275.20141003185933.15654.05.1.18@pec.aruba.it il giorno 03.10.2014 alle ore 18:59:34.

Recatami sul posto, all'appuntamento erano presenti il geom. ...omissis...., in qualità di collaboratore del C. T. U., il Sig. ....omissis... in qualità di marito della Sig. ra ...omissis.....

In tale data, previa lettura dei quesiti peritali, come in premessa formulati, la sottoscritta eseguiva l'accesso ai locali commerciali oggetto di procedura e l'accertamento degli stessi, procedendo alla ricognizione degli immobili con rilevamento planimetrico e fotografico di parte dello stesso.

Durante lo stesso sopralluogo, la sottoscritta non ha potuto eseguire il rilievo fotografico di parte dell'interno dei locali, perché gli stessi risultano ingombri di beni appartenenti a soggetti terzi ed il Sig. ....omissis.... si è opposto al rilievo fotografico parziale dell'interno dei locali perché attualmente adibiti ad esposizione di mobilificio. *(Allegato n. 1)*

Inoltre, durante lo stesso sopralluogo, la sottoscritta C. T. U. ha potuto constatare e rilevare planimetricamente, tramite misurazione diretta, che sono state apportate alcune modifiche alla distribuzione e funzionalità degli ambienti e alla consistenza complessiva di entrambi i locali commerciali, rispetto all'elaborato planimetrico catastale denunciato e quindi procedere ad obbligatoria variazione catastale.

Successivamente al sopralluogo, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Bonifati per effettuare alcune indagini conoscitive e informative, allo

scopo di accertare gli elementi utili per la redazione della presente relazione di consulenza tecnica di ufficio.

## **RISPOSTA AI QUESITI.**

### ***Quesito N. 1:***

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Gli immobili oggetto dell' esecuzione, di cui è il titolare per la piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni la Sig. ra ....omissis..., nata a ..... il .., residente in ....., cod. fisc. ...., sono ubicati nel comune di Bonifati alla via Paneduro snc, piano terra e possono essere elencati come segue (*Allegato n. 9*):

- 1. Locale commerciale n. 1**, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. IIa 986, **sub. 1**, piano terra, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40;
- 2. Locale commerciale n. 2**, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. IIa 986, **sub. 2**, piano terra, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40;

Agli atti risulta che gli immobili pignorati sono stati oggetto delle seguenti formalità  
(Allegato n. 8):

**Domanda di annotazione: Registro generale n. 36043, Registro particolare n. 4559,  
Presentazione n. 4 del 17.10.2006.**

Sezione A – Generalità

*Dati relativi al titolo*

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 09.10.2006, numero di repertorio 75935

Notaio: ....omissis...., cod. fisc. ....

Sede: San Marco Argentano (CS)

*Dati relativi all' annotazione*

Tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione

Descrizione: 810 Frazionamento in quota

*Altri dati*

Formalità di riferimento: Iscrizione

Numero registro particolare 17724 del 07.12.2005

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali: 8

Soggetti a favore: 1

Soggetti contro: 1

Sezione B - Immobili

*Unità negoziale n. 5*

Immobile n. 1

Comune A973 – Bonifati (CS)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana: foglio n. 14, part. IIa n. 986, sub. 1

Natura: C1, Negozi e Botteghe, consistenza: 185 mq

Indirizzo: Via Paneduro snc, Piano Terra

Capitale € 70.000,00, Ipoteca € 140.000,00

*Unità negoziale n. 6*

Immobile n. 1

Comune A973 – Bonifati (CS)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana: foglio n. 14, part. IIa n. 986, sub. 2

Natura: C1, Negozi e Botteghe, consistenza: 185 mq

Indirizzo: Via Paneduro snc, Piano Terra

Capitale € 70.000,00, Ipoteca € 140.000,00

Sezione C - Soggetti

A favore, soggetto n. 1:

Denominazione o ragione sociale: ....omissis...

Sede: .....

Cod. fisc.: .....

Contro, soggetto n. 1:

Denominazione o ragione sociale: ....omissis....

Sede: .....

Cod. fisc.: .....

Sezione D – Ulteriori informazioni

In riferimento al contratto di mutuo fondiario, a rogito del notaio ...omissis..., con sede in ....., in data 06.12.2005, rep. N. ....., la banca ha consentito che la somma mutata di Euro 700.000,00 sia ripartita in numero 8 (otto) quote di mutuo. In conseguenza ha consentito anche che la porzione di ipoteca, che garantisce la somma capitale, interessi ed accessori, per l' importo di Euro 1.400.000,00 sia pure frazionata sulle stesse unità immobiliari.

**Nota di trascrizione, registro generale n. 28793, registro particolare n. 18180, presentazione n. 1 del 26.07.2007.**

Sezione A – Generalità

*Dati relativi al titolo*

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data 16.07.2007, numero di repertorio 77434/29212

Notaio ....omissis....., cod. fisc. ....

Sede: .....

*Dati relativi alla convenzione*

Specie: Atto tra Vivi

Descrizione: 125 Costituzione di fondo patrimoniale

Voltura catastale automatica: NO

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 2, Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 3

Comune A973 – Bonifati (CS)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana: foglio n. 14, part. Ila n. 986, sub. 1

Natura: C1, Negozi e Botteghe, consistenza: 185 mq

Indirizzo: Via Paneduro snc, Piano Terra  
Immobile n. 4  
Comune A973 – Bonifati (CS)  
Catasto Fabbricati  
Sezione Urbana: foglio n. 14, part. Ila n. 986, sub. 2  
Natura: C1, Negozi e Botteghe, consistenza: 185 mq  
Indirizzo: Via Paneduro snc, Piano Terra

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1

Cognome: ....omissis..., Nome: ....omissis...

Nato il ....., sesso M, cod. fisc. ....

Relativamente all' unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Soggetto n. 2

Cognome: ....omissis....., Nome: ....omissis....

Nata il ..... sesso F, cod. fisc. ....

Relativamente all' unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Contro

Soggetto n. 1

Cognome: ....omissis..., Nome: ....omissis....

Nata ..... sesso F, cod. fisc. ....

Relativamente all' unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sezione D – Ulteriori informazioni

....omissis.... e ....omissis... hanno costituito un fondo patrimoniale – ai sensi e per gli effetti dell' art. 167 c. c., destinando gli immobili di cui sopra, di proprietà ...omissis....., a far fronte ai bisogni della propria famiglia. ....omissis.... si è riservata espressamente la proprietà dei predetti immobili.

**Nota di trascrizione, registro generale n. 28481, registro particolare n. 20970, presentazione n. 1 del 28.10.2013.**

Sezione A – Generalità

*Dati relativi al titolo*

Descrizione: Atto Giudiziario

Data 27.08.2013, numero di repertorio 637

Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Paola, cod. fisc. 96004740781



Sede: Paola (CS)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: 726 Verbale di pignoramento immobili

Voltura Catastale automatica NO

*Altri Dati*

Richiedente: .....omissis.... per C/ .....omissis...

Indirizzo: C. da Colle delle Api – Campobasso

*Dati Riepilogativi*

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1

Comune A973 – Bonifati (CS)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana: foglio n. 14, part. IIa n. 986, sub. 1

Natura: C1, Negozi e Botteghe, consistenza: 185 mq

Indirizzo: Via Paneduro snc, Piano Terra

Immobile n. 2

Comune A973 – Bonifati (CS)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana: foglio n. 14, part. IIa n. 986, sub. 2

Natura: C1, Negozi e Botteghe, consistenza: 185 mq

Indirizzo: Via Paneduro snc, Piano Terra

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale: .....omissis.....

Sede: .....

Cod. fisc. ....

Relativamente all' unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro

Soggetto n. 1

Cognome: .....omissis..., Nome: .....omissis.....

Nata ..... sesso F, cod. fisc. ....

Relativamente all' unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Quesito N. 2:**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con centri di riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

- 1. Locale commerciale n. 1**, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 1**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40, sito nel comune di Bonifati (CS) alla via Paneduro snc, piano terra.

Il locale commerciale n. 1 confina a sud con il locale commerciale n. 2 di proprietà della Sig. ra ....omissis..., nata il ..... cod. fisc. ...., oggetto della medesima procedura esecutiva e di seguito descritto, a nord e a ovest con la part. Ila 986 sub. 13, bene comune non censibile (cortile), ed a est con la strada o viale di accesso.

L' immobile è così costituito:

Sup. calpestabile locale commerciale mq 176,03, sup. calpestabile 1° wc mq 3,15, sup. calpestabile 2° wc mq 2,16, sup. calpestabile corridoio mq 3,66, sup. portico mq 22,40.

Ne segue che il locale commerciale n. 1 ha una superficie calpestabile complessiva di mq 185,00 e una superficie lorda commerciale complessiva di mq 200,00 oltre il portico la cui superficie è mq 22,40. (*Allegato n. 4*)

- 2. Locale commerciale n. 2**, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 2**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40, sito nel comune di Bonifati (CS) alla via Paneduro snc, piano terra.

Il locale commerciale n. 2 confina a sud con un locale commerciale, la part. Ila n. 986 sub. 3, di proprietà Sig. ra ...omissis....., nata ....., cod. fisc. ...., a nord con il locale commerciale n. 1 di proprietà della Sig. ra ...omissis..., nata ..... cod. fisc. ...., oggetto della medesima procedura esecutiva e precedentemente descritto, ad ovest con la part. Ila 986 sub. 13, bene comune non censibile (cortile), e ad est con la strada o viale di accesso.

L'immobile è così costituito:

Sup. calpestabile locale commerciale mq 154,32, sup. calpestabile 1° ufficio mq 15,54, sup. calpestabile 2° ufficio mq 11,00, sup. calpestabile wc mq 4,14, sup. portico mq 21,70.

Ne segue che il locale commerciale n. 2 ha una superficie calpestabile complessiva di mq 185,00 e una superficie lorda commerciale complessiva di mq 205,00 oltre il portico la cui superficie è mq 21,70. (*Allegato n. 5*)

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato ed è completamente finito.

I solai sono del tipo in latero-cementizio realizzati con travetti confezionati fuori opera e posti intervallati con interposizioni d'elementi comuni (pignatte) con soletta superiore collaborante in calcestruzzo e rete elettrosaldata dello spessore minimo di cm 5 per uno spessore totale minimo di cm 20.

Le murature perimetrali esterne di compagnatura sono a doppio muro in mattoni forati di laterizio legati con malta cementizia dello spesso di cm 30 ed i muri interni sono costituiti da mattoni forati da cm 8 con malta cementizia.

Inoltre, sono state realizzate quinte murarie rimovibili in carton - gesso per l'esposizione dei mobili.

Gli intonaci sono del tipo civile liscio, a tre strati di malta bastarda, costituito da un primo strato di rinzaffo, abbozzo previa realizzazione di pre-poste guide, ed ultimo strato di malta di calce passata al crivello, listata a fratazzo metallico per l'interno, a fratazzo a spugna per l'esterno.

La struttura portante della copertura è realizzata con solaio in c.a. con soprastante struttura costituita da ondulina sottocoppo, listelli di secondo ordine con soprastante chiodature di tegole di laterizio.

Il manto di copertura è dotato di canali di gronda per meglio assicurare la raccolta delle acque meteoriche, le quali sono convogliate in pluviali discendenti esterni d'alluminio da cm Ø 8 ÷ 10, ancorati alle pareti del fabbricato.

Le acque sono smaltite alla base d'ogni discendente e mediante apposite tubazioni nelle infrastrutture esistenti.

Gli infissi esterni sono in alluminio del tipo elettrocolorato color legno, forniti di vetrocamera.

Le finestre esposte sul lato nord (loc. Commerciale n. 1, ovvero sub. 1) sono state oscurate con pannelli in cartongesso rimovibili per l'esposizione dei mobili.

Le porte di comunicazione fra i vari locali, sono in legno con struttura cellulare in abete, rivestiti su ambo le facce in compensati di noce o d'altro materiale, lucidati, dotate di mostre, contro mostre, controtelaio ed ogni accessorio metallico per l'apertura e la chiusura.

I pavimenti interni sono di gres porcellanato lucido cm 40 x 40 montato a scacchi ed in diagonale, posati a colla su massetto cementizio magro compreso la stuccatura dei giunti.

Tutte le parti esterne sono pavimentate in piastrelle di cotto, contornate da parti di listoni di cotto compresa la stuccatura dei giunti.

Gli apparecchi igienico-sanitari adoperati nei locali bagno sono in porcellana dura vetrificata con superficie liscia senza alcun'imperfezione. La rete interna di scarico è di tipo "separato" con due reti di collettori una per le acque bianche ed una per le acque nere.

All'uscita le due reti confluiscono nella rete fognaria esistente.

L'impianto elettrico è realizzato a norme CEI e CEE.

Le tinteggiature interne sono del tipo lavabile a finitura opaca, costituite da pittura ad acqua del tipo vinilica o acrilica, con doppia passata in colore chiaro, stese sia su pareti sia su soffitti.

Le tinteggiature esterne sono trattate con pitture ai silicati a doppia passata previa la stesura di fondo, il tutto con caratteristiche di elevata resistenza all'usura ed agli agenti atmosferici con tonalità che si avvicineranno il più possibile a quelle delle terre circostanti.

L'area scoperta circostante il fabbricato è bitumata ed utilizzata come rampe d'accesso alla strada principale SS18, aree di sosta e parcheggi.

Il locale in oggetto risulta ottimamente collegato con un'arteria stradale principale statale ovvero la strada SS18 Salerno – Reggio Calabria, tramite accesso diretto alla stessa strada statale SS18, costituito da due rampe una di ingresso sul lato nord, ed una di uscita in direzione sud.

Lo svincolo di accesso è ben strutturato e sicuro, con corsie di accelerazione e di decelerazione per l' immissione e l' uscita ed attraversamenti pedonali ben visibili ed ottimamente segnalati tramite apposita segnaletica orizzontale e verticale. (*Allegato n. 2*).

Il locale in oggetto è posto nella località turistica e residenziale marina del comune di Bonifati, ovvero a ridosso della zona costiera, in una località di grande valore e pregio, con affaccio panoramico diretto sulla costa tirrenica, con facile possibilità di raggiungere le località balneari, residenziali e turistiche più famose della zona, grazie proprio al collegamento con la strada SS18.

Il paese di Bonifati è dislocato verso est sulla catena costiera appenninica, ma è facilmente raggiungibile utilizzando la strada statale SS18. (*Allegato. 3*)

### ***Quesito N. 3:***

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

In merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si precisa che nell'atto di pignoramento i confini non sono citati e comunque allo stato attuale si identificano per come sopra riportati.

Mentre i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ed attualmente riportati presso l'Agenzia del Territorio in catasto fabbricati del Comune di Bonifati e sono i seguenti (*Allegato n. 9*):

- 1. Locale commerciale n. 1**, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 1**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40;
- 2. Locale commerciale n. 2**, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986,

**sub. 2**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40;

#### ***Quesito N. 4***

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

I locali commerciali risultano regolarmente accatastati. (*Allegato n. 12*)

Tuttavia, avendo riscontrato difformità rispetto alla planimetria catastale denunciata attualmente presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, comune di Bonifati, foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 1 e 2**, Denuncia di Cambiamento n. 111196 del 26.05.2006 (*Allegato n. 10 e 11*), la sottoscritta ha provveduto alle opportune variazioni catastali, ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione protocollo n. CS 0244445 del 12.11.2014, cod. riscontro 000ALX47P, redigendo le nuove planimetrie catastali per entrambi i locali commerciali censiti presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, comune di Bonifati, foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 1 e 2**. (*Allegato n. 14, 15, 16, 17*).

#### ***Quesito N. 5***

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

I locali commerciali in oggetto, censiti in catasto fabbricati del comune di Bonifati al foglio n. 14, part. Ila n. 986, sub. 1 e sub. 2, sono stati realizzati in virtù della Pratica Edilizia n. 23/2004 del 20.10.2004, Variante per opere in corso al Permesso di Costruire n. 23 del 20.10.2004, prot. N. 9891 del 27.12.2005, Autorizzazione Paesistica n. 396 del 20.09.2005, Nulla Osta Paesistico prot. N. 6534/P del 24.11.2005, Deposito presso la Regione Calabria – 6° Dipartimento LL. PP. e Acque – Settore 20 – Servizio Tecnico decentrato di Cosenza, nota prot. N. 11660, pratica 04/3506, classe A del 16.12.2005.

Successivamente, i lavori sono stati autorizzati con Pratica Edilizia n. 16 del 2008, Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 28.10.2008.

I locali commerciali, nello strumento urbanistico vigente del comune di Bonifati, ricadono “**CT4 – Zona di espansione turistica commerciale**”, così come documentato dall’ attestato prot. n. 6331 del 21.10.2014 rilasciato dall’ Ufficio Tecnico – Urbanistico del comune di Bonifati e dallo stralcio del P. R. G e Norme Tecniche di Attuazione. (Allegati dal n. 18 al n. 32)

**Quesito N. 6;**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

I locali commerciali in oggetto, censiti in catasto fabbricati del comune di Bonifati al foglio n. 14, part. Ila n. 986, sub. 1 e sub. 2, sono stati realizzati in virtù della Pratica Edilizia n. 23/2004 del 20.10.2004, Variante per opere in corso al Permesso di Costruire n. 23 del 20.10.2004, prot. N. 9891 del 27.12.2005, Autorizzazione Paesistica n. 396 del 20.09.2005, Nulla Osta Paesistico prot. N. 6534/P del 24.11.2005, Deposito presso la Regione Calabria – 6° Dipartimento LL. PP. e Acque – Settore 20 – Servizio Tecnico decentrato di Cosenza, nota prot. N. 11660, pratica 04/3506, classe A del 16.12.2005.

Tuttavia, la tipologia in oggetto, nel progetto originario prevedeva al piano terra un ambiente unico con destinazione ad uso di magazzino.

Nel procedimento successivo è stata prevista un aumento delle unità al piano terra, il quale è stato suddiviso in quattro unità avente sempre come destinazione d’ uso quella commerciale e negli stessi ambienti sono stati realizzati opportuni servizi igienici.

Tali lavori sono stati sanati con successiva Pratica Edilizia n. 16 del 2008, Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 28.10.2008.

I locali commerciali, nello strumento urbanistico vigente del comune di Bonifati, ricadono “**CT4 – Zona di espansione turistica commerciale**”, così come documentato dall’ attestato prot. n. 6331 del 21.10.2014 rilasciato dall’ Ufficio Tecnico – Urbanistico del comune di Bonifati e dallo stralcio del P. R. G e Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, agli atti non esistono richieste di condono a nome della Sig. ra ....omissis.... ed al momento il certificato di agibilità relativo alle unità immobiliari

oggetto della presente procedura, non è reperibile presso l' archivio dell' Ufficio Tecnico Comunale del comune di Bonifati, così come certificato dal Responsabile dell' Ufficio Tecnico del comune di Bonifati, Ing. ...omissis...., in data 11.11.2014, prot. 6905. (Allegati dal n. 18 al n. 32)

Risulta che gli immobili sono conformi alla normativa urbanistica vigente.

Le modifiche apportate ad entrambi i locali commerciali, riscontrate in sede di sopralluogo, riguardano la sola distribuzione degli ambienti interni, ovvero i servizi igienici e gli uffici.

Tali anomalie rientrano negli interventi eseguiti in assenza di denuncia di inizio di attività, possono essere sanate con la redazione di una S. C. I. A. in sanatoria ed il pagamento di una sanzione pecuniaria paria ad Euro 516,00 (*Euro Cinquecentosedici/00*), **art. 37 del D. P. R. n. 380 del 06.06.2001**, più le spese tecniche quantificabili in Euro 1.000,00 (*diconsi Euro Mille/00*).

#### ***Quesito N. 7***

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

In parola, la vendita dei locali commerciali in oggetto è possibile in due lotti e può essere eseguita come di seguito riportato:

#### **Lotto n. 1:**

Locale commerciale n. 1, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 1**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40;

#### **Lotto n. 2:**

Locale commerciale n. 2, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 2**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40;



### ***Quesito N. 8***

*Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

In parola, i locali commerciali in oggetto sono già divisi in due lotti come di seguito riportato:

#### **Lotto n. 1:**

Locale commerciale n. 1, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 1**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40;

#### **Lotto n. 2:**

Locale commerciale n. 2, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 2**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40;

### ***Quesito N. 9***

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l' esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*

I locali commerciali in oggetto risultano essere intestati alla Sig. ra ..omissis...., nata a ....., cod. fisc. ...., proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, pervenuto con Atto Pubblico di Compravendita del 30.10.2006, Nota Presentata con Modello Unico n. 28121.1/2006 in atti dal 27.11.2006, repertorio n.

76060, Rogante Notaio ...omissis....., sede .....

Al momento del sopralluogo eseguito in data 10.10.2014, entrambi i locali commerciali oggetto di procedura sono risultati ingombri di beni appartenenti a soggetti terzi ed il Sig. ...omissis..., marito della Sig. ra ....omissis....., si è opposto al rilievo fotografico parziale dell' interno dei locali perché sono attualmente adibiti ad esposizione di mobilificio. (*Allegato n. 1*)

Da accertamenti effettuati presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza, Ufficio Territoriale di Paola, alla data del 06.10.2014, sulla base delle informazioni disponibili al sistema informativo dell' Anagrafe Tributaria, è presente un contratto di locazione in cui è parte la Sig. ra ...omissis..., cod. fisc. .... registrato a Paola al n. 1101, serie 3, del 10.06.2011. (*Allegato n. 6*)

Trattasi di Contratto di Locazione Uso Commerciale, n. 1101, serie 3, del 10.06.2011, tra i Sig. ri ...omissis..., nata ....., residente in .....cod. fisc. .... nella qualità di proprietario e locatore, e ...omissis....., nato a ....., ....omissis..... con sede legale in Bonifati, loc. Panduro, p. iva ....., nella qualità di conduttore.

Si conviene in locazione una unità immobiliare posta nel comune di Bonifati, alla località Paneduro, in catasto al foglio n. 14, part. Ila 986, sub 1, categoria C1 di circa 185 mq, ad uso commerciale, da destinarsi al negozio "...omissis..." per l' esercizio di .....

Il contratto ha durata anni SEI + SEI decorrenti dal 15.06.2011 e si intende tacitamente rinnovato in caso di mancata disdetta per finita locazione da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno SEI mesi prima dalla fissata quale scadenza del contratto stesso. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, previo avviso di mesi SEI da recapitarsi al locatore a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

L' immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso commerciale. Il conduttore non potrà sublocare l' immobile o cedere il contratto senza preventivo consenso espresso per iscritto da parte del locatore.

Dell' immobile le pertinenze e le aree comuni.

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 13.200,00 (Euro Tredicimiladuecento/00) annuali per i primi due anni ed i Euro 15.600,00 (Euro Quindicimilaseicento/00) dall' inizio del terzo anno.

Il canone dovrà essere pagato anticipatamente in n. 12 rate mensili ed uguali di pari importo entro il giorno 5 di ogni mese a decorrere dal mese successivo alla registrazione del contratto.

Inoltre, dagli accertamenti effettuati nell' archivio del Commissariato della Polizia di Stato del Comune di Paola per i locali commerciali in oggetto, è risultato che esiste un movimento di cessione fabbricato presente nell' Archivio dello S. D. I., a nome di ....omissis...., nata ....., in qualità di acquirente, di un immobile adibito ad uso magazzino.

La suddetta comunicazione è stata presentata dal cessionario ....omissis....., nato il ..... (Allegato n. 7)

### ***Quesito N. 10***

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

In merito al quesito sopra riportato, si ribadisce che al momento del sopralluogo eseguito in data 10.10.2014, entrambi i locali commerciali oggetto di procedura sono risultati ingombri di beni appartenenti a soggetti terzi ed il Sig. ...omissis...., marito della Sig. ra ....omissis....., si è opposto al rilievo fotografico parziale dell' interno dei locali perché sono attualmente adibiti ad esposizione di mobilificio. (Allegato n. 1)

I locali commerciali in oggetto risultano essere intestati alla Sig. ra ....omissis...., nata ....., cod. fisc. ...., **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**, pervenuto con Atto Pubblico di Compravendita del 30.10.2006, Nota Presentata con Modello Unico n. 28121.1/2006 in atti dal 27.11.2006, repertorio n. 76060, Rogante Notaio ....omissis....., sede .....

Da accertamenti effettuati presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza, Ufficio Territoriale di Paola, alla data del 06.10.2014, sulla base delle informazioni disponibili al sistema informativo dell' Anagrafe Tributaria, è presente un contratto di locazione in cui è parte la Sig. ra ...omissis...., cod. fisc. ....registrato a Paola al n. 1101, serie 3, del 10.06.2011. (Allegato n. 6)

### ***Quesito N. 11***

**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri

*di affrancazione o riscatto;*

Si attesta che i locali commerciali della Sig. ra ....omissis...., nata a Sambiase il 08.04.1951, siti in località Paneduro del comune di Bonifati, censiti in catasto fabbricati del comune di Bonifati al foglio n. 14, part. lla n. 986, sub. 1 e sub. 2, ricadenti nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionata ....omissis.... realizzati in virtù della Pratica Edilizia n. 23/2004 del 20.10.2004, Variante per opere in corso al Permesso di Costruire n. 23 del 20.10.2004, prot. N. 9891 del 27.12.2005, Autorizzazione Paesistica n. 396 del 20.09.2005, Nulla Osta Paesistico prot. N. 6534/P del 24.11.2005, Deposito presso la Regione Calabria – 6° Dipartimento LL. PP. e Acque – Settore 20 – Servizio Tecnico decentrato di Cosenza, nota prot. N. 11660, pratica 04/3506, classe A del 16.12.2005, successiva Pratica Edilizia n. 16 del 2008, Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 28.10.2008, ricadono nella zona territoriale omogenea qualificata **“CT4 – Zona di espansione turistica – commerciale”** del vigente Piano Regolatore Generale.

La predetta zona è sottoposta a vincoli paesaggistici ed ambientali di cui alla ex legge n. 1497/1939, ora sostituita dal D. Lgs n. 42 del 22.01.2004, imposto con D. M. del 26.03.197, pubblicato sulla G. U. n. 173 del 11.07.1970.

La predetta zona non ricade in zona sottoposta ai vincoli inibitori di cui alla legge n. 431/85, non è interessata alla esistenza dei vincoli inibitori dettati dal Piano di assetto Idrogeologico della Regione Calabria approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001.

Il comune di Bonifati è compreso nell'elenco dei comuni della Provincia di Cosenza dichiarati sismici di seconda Categoria e, pertanto, è obbligatorio l'osservanza delle norme tecniche di edilizia sismica. (*Allegato n. 31*)

### ***Quesito N. 12***

***Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del***

*pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Dopo aver eseguito un attenta indagine di mercato per immobili che possono ritenersi simili a quello in esame, e dopo aver sviluppato i necessari calcoli estimativi, è risultato il valore venale da attribuire agli immobili, nelle condizioni di conservazione in cui si trovano allo stato attuale.

Si ribadisce ulteriormente che, entrambi i locali commerciali, godono di una prestigiosa collocazione geografica, ovvero la zona costiera, possiedono una elevata superficie sia calpestabile che commerciale (oltre 200,00 mq), risultano completamente finiti e rifiniti con materiali di alto pregio e sono direttamente collegati con la strada statale SS18 Salerno – Reggio Calabria per mezzo di uno svincolo di accesso e di uscita, con corsie di accelerazione e decelerazione e due passaggi pedonali, perfettamente segnalati con apposita segnaletica orizzontale e verticale.

Per tale motivo risultano facilmente raggiungibili e ben collegati con tutta la zona costiera circostante e con il paese di Bonifati.

Per quando sopra, i locali commerciali possiedono un elevato valore commerciale di mercato.

Questo è reperibile anche presso la banca dati di alcune agenzie immobiliari della zona, quale l' Agenzia "...*omissis*..." sita al ....., in cui immobili dello stesso prestigio e destinazione d' uso vengono venduti ad un prezzo di Euro 2.650,00 al mq, oppure l' Agenzia "...*omissis*..." sita del comune ..... in cui immobili dello stesso prestigio e destinazione d' uso vengono venduti ad un prezzo di Euro 2.060,00 al mq.

Questi valori sono stati comparati con i prezzi di mercato al mq riportati dall' Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate in cui i locali commerciali uso negozio, ricadenti nel comune di Bonifati, località Peneduro, con uno stato conservativo normale e non elevato o di prestigio come nel caso in esame, vengono venduti ad un prezzo di mercato che varia da un massimo di Euro 1.250,00 al mq ad un minimo di Euro 820,00 al mq. (*Allegato n. 33*)

Raffrontando i prezzi cui sopra si ottiene un prezzo di vendita medio pari a Euro 1.695,00 al mq (Euro milleseicentonovantacinque/00).

**Ne segue che il locali commerciali oggetto di procedura possono essere venduti ad un prezzo di Euro 1.600,00 al mq (Euro milleseicento/00 al mq).**

I locali commerciali in oggetto risultano essere intestati alla Sig. ra ...omissis..., nata ....., cod. fisc. ...., proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, pervenuto con Atto Pubblico di Compravendita del 30.10.2006, Nota Presentata con Modello Unico n. 28121.1/2006 in atti dal 27.11.2006, repertorio n. 76060, Rogante Notaio ....omissis..., sede .....

**DETERMINAZIONE DEL VALORE:**

**1. Locale commerciale n. 1**, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 1**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40, sito nel comune di Bonifati (CS) alla via Paneduro snc, piano terra.

L' immobile è così costituito:

Sup. calpestabile locale commerciale mq 176,03, sup. calpestabile 1° wc mq 3,15, sup. calpestabile 2° wc mq 2,16, sup. calpestabile corridoio mq 3,66, sup. portico mq 22,40.

Ne segue che il locale commerciale n. 1 ha una superficie calpestabile complessiva di mq 185,00 e una superficie lorda commerciale complessiva di mq 200,00 oltre il portico la cui superficie è mq 22,40.

- Locale commerciale mq 200,00 x €/mq 1.600,00 = € 320.000,00

- Portico mq 22,40 x €/mq 1.600,00 (x1/3) = € 11.646,67

Totale valore commerciale dell' immobile n. 1 € 331.646,67 (diconsi Euro trecentotrentunomilaseicentoquarantasei/00).

Tenuto conto le osservazioni pervenute in data 26.02.2015, poste dalla ....omissis .....nella persona dell' Avv. ...omissis....., la sottoscritta ritiene che il valore sopracitato commerciale dell' immobile debba essere decurtato del valore del contratto di locazione presente sull' immobile pignorato, ovvero n. 1101, serie 3, del 10.06.2011, così come strettamente richiesto nel quesito n. 12.

Si decurta, pertanto, il contratto di locazione uso commerciale in quanto anteriore alla data di pignoramento, ovvero n. 1101, serie 3, del 10.06.2011 ad un canone pattuito di Euro 13.200,00 (Euro Tredicimiladuecento/00) annuali per i primi due anni ed i Euro 15.600,00 (Euro Quindicimilaseicento/00) dall' inizio del terzo anno e della

durata anni SEI + SEI decorrenti dal 15.06.2011 e tacitamente rinnovato in caso di mancata disdetta per finita locazione.

Segue:

- Scadenza contratto di locazione uso commerciale 15.06.2023;
- Atto Giudiziario, data 27.08.2013, numero di repertorio 637, Uff. Giud. Tribunale di Paola, cod. fisc. 96004740781, Atto Esecutivo o Cautelare, 726 Verbale di pignoramento immobili;
- Valore da decurtare € 15.600,00 x 10 anni = € 150.600,00.

Inoltre, si decurtano le spese tecniche per la redazione di una S. C. I. A. in sanatoria pari ad Euro 1.000,00 (*diconsi Euro mille/00*) più la sanzione pari ad Euro 516,00 (*diconsi Euro cinquecentosedici/00*).

Per quanto sopra premesso, è possibile concludere che il valore dell' immobile pignorato, locale commerciale n. 1, è pari ad **Euro 179.530,00** (*diconsi Euro centosettantanovemilacinquecentotrenta/00*).

- 2. Locale commerciale n. 2**, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, Comune censuario Bonifati (CS), foglio n. 14, part. Ila 986, **sub. 2**, Zona Cens. 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 185 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.299,40, sito nel comune di Bonifati (CS) alla via Paneduro snc, piano terra.

L' immobile è così costituito:

Sup. calpestabile locale commerciale mq 154,32, sup. calpestabile 1° ufficio mq 15,54, sup. calpestabile 2° ufficio mq 11,00, sup. calpestabile wc mq 4,14, sup. portico mq 21,70.

Ne segue che il locale commerciale n. 2 ha una superficie calpestabile complessiva di mq 185,00 e una superficie lorda commerciale complessiva di mq 205,00 oltre il portico la cui superficie è mq 21,70.

- Locale commerciale mq 205,00 x €/mq 1.600,00 = € 328.000,00
- Portico mq 21,70 x €/mq 1.600,00 (x1/3) = € 11.573,33

Totale valore commerciale dell' immobile n. 1 € 339.573,33 (*diconsi Euro trecentotrentanovemilacinquecentosettantatre/00*).

Inoltre, si decurtano le spese tecniche per la redazione di una S. C. I. A. in sanatoria pari ad Euro 1.000,00 (*diconsi Euro mille/00*) più la sanzione pari ad Euro 516,00 (*diconsi Euro cinquecentosedici/00*).

Per quanto sopra premesso, è possibile concludere che il valore dell' immobile

pignorato, locale commerciale n. 2, è pari ad **Euro 338.057,00** (diconsi Euro trecentotrentottomilacinquantasette/00).

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari commerciali di tipo di "pregio" quindi facilmente comparabili tra loro.

Paola, 27.02.2015

Il C.T.U.  
Ing. Francesca Aquilini