

TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI STIMA*(Art. 173 bis - Disposizione di attuazione del codice di procedura civile)*

OGGETTO:	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 179/2014 tra [REDACTED] creditrice procedente) e Sig. ra [REDACTED] (debitrice eseguita)
Giudice dell'esecuzione:	Dott.ssa DI GENNARO Daniela
Custode giudiziario:	Avv. Di NINO Patrizia Giovanna – Via Crispi n. 33 – 85100 – Potenza
Esperto stimatore:	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)

Roma, lì 24.06.2019

L'Esperto stimatore

(Arch. Felicia FEZZUOGLIO)

1. PREMESSA ED ENUMERAZIONE DEI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Daniela Di Gennaro del Tribunale Ordinario di Potenza, sezione civile, ufficio delle esecuzioni immobiliari, nell'ambito della procedura R.G.E. n. 179/2014 tra la società Lubiam s.p.a. di Mantova (creditrice procedente) e la sig. ra [REDACTED] di Potenza (debitrice esecutata) con provvedimento del 13.07.2017, fissata l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti per il giorno 10.05.2018, ha nominato quale **ESPERTO STIMATORE** l'ing. Donato LICCIONE di Potenza, e quale **CUSTODE GIUDIZIARIO** l'Avv. Giovanna Patrizia DI NINO del foro di Potenza, conferendo gli incarichi sopra citati con modalità telematiche.

Successivamente, il Giudice dell'esecuzione, nell'udienza del 10.05.2018, su richiesta del procuratore del creditore procedente, preso atto dell'omesso deposito della relazione peritale di stima, nei termini assegnati, ha revocato l'incarico di esperto stimatore all'ing. Donato LICCIONE, ed ha nominato in sua sostituzione la sottoscritta Arch. Felicia FEZZUOGLIO, avente studio tecnico in Via Alfredo Baccarini n. 33 – Roma, iscritta all'albo dell'Ordine degli architetti della provincia di Potenza al n. 637 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza, invitandola ad accettare l'incarico secondo le condizioni ed i termini di cui al decreto del 13.07.2017, e fissando la data per una nuova udienza per il giorno 22.01.2019.

La sottoscritta, ricevuto via pec il provvedimento di incarico, ha provveduto a sottoscrivere il modulo di "accettazione incarico-giuramento", ed a depositarlo, con modalità telematiche in data 20.06.2018 (Allegato 01 – Accettazione incarico - giuramento).

Nel verbale di giuramento dell'esperto, venivano posti dal G.E. i seguenti quesiti:

- **CONTROLLO PRELIMINARE:** *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*
- **QUESITO n. 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- **QUESITO n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- **QUESITO n. 3:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- **QUESITO n. 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- **QUESITO n. 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- **QUESITO n. 6:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- **QUESITO n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- **QUESITO n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- **QUESITO n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- **QUESITO n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- **QUESITO n. 11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
- **QUESITO n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni.*

- **QUESITO n. 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
- **QUESITO n. 14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Successivamente, in data 19.01.2019, la sottoscritta, vista la difficoltà a reperire informazioni e documenti presso il Comune di Potenza per valutare la "regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Quesito n. 6" ha depositato una richiesta di proroga per la consegna della relazione peritale.

Il giudice, nell'udienza del 22.01.2019, preso atto dell'omesso deposito della relazione peritale, rinvia al 04.07.2019.

2. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Nei giorni successivi all'incarico ricevuto, la scrivente, in qualità di esperto stimatore, dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di tutta la documentazione allegata in atti al fascicolo in oggetto, utilizzando l'accesso telematico riservato, messo a disposizione dai servizi on line degli Uffici giudiziari – Ministero della giustizia (www.pst.giustizia.it/PST/ - Portale Servizi Telematici).

Successivamente, dopo aver effettuato una prima analisi dei documenti a disposizione, ha provveduto a raccogliere tutte le documentazioni e le certificazioni necessarie per il corretto espletamento dell'incarico, e per rispondere in maniera precisa ed esauriente ai quesiti posti dal giudice.

Quindi, anche attraverso appositi delegati, si è proceduto ad effettuare degli accessi presso i seguenti

- uffici:
- Accesso on line presso l'agenzia del territorio (visure catastali, elaborati planimetrici, estratto di mappa, ecc.)
 - Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari
 - Agenzia delle entrate – Direzione provinciale di Potenza – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare
 - Ufficio tecnico del comune di Potenza
 - Ufficio anagrafe del comune di Potenza
 - Ufficio anagrafe del comune di Pignola

Inoltre, il giorno 29.11.2018, l'ing. TARANTINO Donato, appositamente delegato dalla sottoscritta, accompagnato dal suo collaboratore di studio Arch. GABBAMONTE Vito, in cooperazione con il custode giudiziario Avv. DI NINO Giovanna Patrizia, ha provveduto ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 02 – Verbale di sopralluogo del 29/11/2018).

Avvisate le parti, tale sopralluogo è stato effettuato alla presenza della Sig. ra [REDACTED] locataria dell'immobile pignorato, giusto contratto di locazione ad uso commerciale con decorrenza dal 16.04.2017, e registrato a Potenza in data 28.04.2017.

Durante il sopralluogo si procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa del

locale, acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica, e le relative misurazioni occorrenti.

Acquisita tutta la documentazione necessaria, la sottoscritta ha provveduto a rispondere ai quesiti proposti dal Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

A - CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Così come richiesto dal Giudice dell'esecuzione, in via preliminare, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare la verifica della completezza della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.

Nel caso specifico, il creditore procedente, ha optato per il deposito di una certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio BOCCHINI Loredana, iscritta al Collegio notarile di Mantova.

Dall'esame del sopracitato certificato notarile, depositato in data 05/05/2015, si è verificato che la certificazione delle iscrizioni e trascrizioni riguardanti i beni pignorati copre un periodo a ritroso superiore a venti anni a partire dal 17/12/2014, data di trascrizione dell'atto di pignoramento, presso L'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza (numeri di trascrizione 18480/15773).

Inoltre si è verificato che lo stesso certificato risale sino ad un atto di acquisto derivativo o originario.

trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In particolare si risale all'atto di successione testamentaria della Sig.ra [REDACTED], che era nata a Potenza il [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] regolato da testamento olografo del Notaio Antonio Polosa del 30/04/1994, registrato a Potenza in data 05/05/1994 al n. 1219, e trascritto in data 14/05/1994 ai nn. 6989/6265, in favore del nipote [REDACTED].

In secondo luogo, il creditore procedente, avendo optato per il deposito della certificazione notarile, non ha provveduto a depositare l'estratto catastale attuale, e l'estratto catastale storico. Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva, si evince che i dati catastali attuali e storici dell'immobile sono stati dettagliatamente indicati.

In terzo luogo, dall'esame della documentazione depositata si evince che il creditore procedente non ha provveduto a depositare il certificato di stato civile dell'esecutato, e quindi la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione dello stesso. Nello specifico, è stato acquisito il certificato di matrimonio (Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio), rilasciato dall'ufficio stato civile del comune di Pignola in data 18/03/2019, con indicazioni di tutte le annotazioni a margine (*Allegato n. 03 - Certificato di matrimonio*). Dal certificato suddetto si evince che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] in data 28.08.1997, scegliendo il regime di separazione dei beni. Successivamente con provvedimento del Tribunale di Potenza del 28.03.2014 n. 40/2014, è stata omologata la separazione consensuale (Data di annotazione 18.11.2014).

Da quanto sopra specificato, il controllo preliminare di completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comma 2 risulta essere certamente positivo, in quanto si evince che vi è la continuità nelle trascrizioni prevista dalla Legge.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto **meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla

descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella **formazione dei lotti** (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Così come richiesto, la sottoscritta ha provveduto ad individuare i **diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**.

Per quanto riguarda il primo profilo (**diritti reali pignorati**), da quanto accertato, si precisa che il diritto reale indicato (piena proprietà) nell'atto di pignoramento, corrisponde esattamente a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di cessione di immobile trascritto in suo favore.

In merito al secondo profilo (**beni pignorati**), si specifica che i beni pignorati e vendibili sono quelli ubicati nel comune di Potenza, in Via Caserma Lucania n. 6, censito al Nuovo catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del comune di Potenza, così come di seguito meglio specificato:

- Immobile urbano censito in mappa al Foglio 105, particella n. 1790, sub 29.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli attuali.

Successivamente, così come richiesto, al fine di individuare l'esatta ubicazione degli immobili, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, sfruttando il servizio del portale RSDI – Geoportale di Basilicata (*Allegato 04 – Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa*).



I. Sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa

Dagli accertamenti effettuati, risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento, non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Nello specifico il lotto di vendita è unico ed è formato dalla seguente unità immobiliare:

- Immobile urbano censito in mappa al Foglio 105, particella n. 1790, sub 29, ubicato nel comune di Potenza in Via Caserma Lucania n. 6 e confinante con altra unità immobiliare

(Foglio 105 particella 1790 sub 36 – [REDACTED] Via Caserma Lucania, sovrastante proprietà [REDACTED] loro aventi causa, salvo altri.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la **composizione interna**, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente stimandone – in caso di assenza – costi per l'acquisizione).

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferimento, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il bene oggetto di pignoramento è formato da un unico lotto, costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata nel comune di Potenza in Via Caserma Lucania n. 6.

La stessa è situata al piano terra di una palazzina condominiale, costruita nel centro storico della città di Potenza, ad angolo su Via Pretoria, ed il vicolo corrispondente di Via Caserma Lucania.

La stretta e caratteristica Via Pretoria rappresenta la strada più rappresentativa del centro storico cittadino, che intersecandolo longitudinalmente, collega la Torre Guevara (che rappresenta i resti dello storico castello del XVI secolo) ad est, con Portasalza ad ovest.

Via Caserma Lucania rappresenta uno dei caratteristici vicoletti di Via Pretoria.

Il corso di Via Pretoria è stato recentemente restaurato a livello della pavimentazione, sostituendo gli ormai antichi Sanpietrini con grandi blocchi di pietra lavica etnea.

Il centro storico cittadino gode di tutti i servizi di quartiere, non è facilmente accessibile con i mezzi

veicolari (difficoltà di accesso e di parcheggio), ed è dotato di tutte le opere per l'urbanizzazione primaria (approvvigionamento idrico, fognatura, fornitura di energia elettrica e gas; ecc.) e secondaria (scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, negozi, ecc.)

La palazzina ha un aspetto tipico dei palazzi del centro storico cittadino, costruita in epoca antecedente al 1967 ha una forma regolare, in aderenza con le strutture confinanti e si sviluppa su tre piani fuori terra; il piano terra è occupato da locali ad uso commerciale (tra cui l'immobile oggetto di pignoramento), mentre i due piani in elevazione sono occupati da locali adibiti a civile abitazione. La stessa ha una struttura portante in muratura, una copertura a doppia falda, ed il vano scala che permette l'accesso ai piani superiori è ubicato su Via Caserma Lucania

La palazzina, nel complesso versa in buono stato di manutenzione e conservazione.



2. Veduta da Via Pretoria



3. Veduta da Via Caserma Lucania

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Fg 105, part. 1790 sub 29) è costituito da un unico ambiente all'interno del quale sono stati ricavati due piccoli vani, uno adibito a spogliatoio e l'altro a deposito.

Inoltre, lo stesso è stato reso comunicante (probabilmente per esigenze commerciali del conduttore), con quello confinante, estraneo alla procedura e di diversa proprietà, attraverso la demolizione di un tramezzo, ed attualmente in entrambi viene svolta l'attività commerciale di vendita di abbigliamento sotto il marchio di [REDACTED]. Il locale oggetto di procedura, attualmente non ha l'accesso diretto su Via Caserma Lucania (l'ingresso è stato trasformato in vetrina), e vi si accede attraverso il locale confinante che ha un accesso dall'esterno su Via Pretoria n. 161.

Di fatto, avendo anche gli impianti in comune, siamo di fronte ad un unico locale, ottenuto dall'effettiva fusione dei due locali confinanti, le cui porzioni appartengono a due proprietari diversi. I due locali, per come organizzati risultano essere funzionalmente dipendenti l'uno dall'altro.

L'ultimo intervento di ristrutturazione effettuato sul locale risale all'anno 2009, in occasione del quale è stato realizzato il collegamento diretto tra i due locali confinanti, attraverso la demolizione di un tramezzo, l'eliminazione dell'ingresso su Via Caserma Lucania, e la sua trasformazione in vetrina fissa (non apribile), messa a norma e rifacimento dell'impianto elettrico unico, interventi di pitturazione e rifacimento della pavimentazione interna. Dal sopralluogo effettuato il locale si presenta in buono stato di manutenzione, presentando dei limitati problemi di deterioramento, dovuto ad umidità (per muffa o infiltrazioni), in

prossimità della parete di confine con il vano scala della palazzina, ed in prossimità della vetrina su Via Caserma Lucania.

Siamo in presenza di un grado di finitura degli interni tipico dei locali commerciali del centro cittadino, il pavimento è realizzato in gres porcellanato di grosso formato, mentre nello spogliatoio siamo in presenza di laminato effetto parquet, le pareti sono tinteggiate con tintura acrilica per interni.

Analizzando il locale dall'esterno, in corrispondenza della vetrina su Via Caserma Lucania, si notano dei punti di areazione, sottostanti alla quota del pavimento, che testimoniano la probabile presenza di un vespaio areato, avente la funzione di isolare il pavimento del locale dal piano di imposta dello stesso.

La climatizzazione del locale (sia estiva che invernale) avviene con un sistema a pompa di calore (impianto a split avente una potenza nominale di 12000 btu – dato desunto dall'attestato di prestazione energetica), mentre il sistema di illuminazione assicura un livello di illuminamento adeguato all'attività che si svolge al suo interno.

Come già evidenziato, l'impianto elettrico è unico, ed il quadro elettrico generale è ubicato nel deposito del locale staggito. Da un esame a vista l'impianto è perfettamente funzionante, e presenta tutte le protezioni di sicurezza previste dalle normative vigenti in materia.

Dalle indagini effettuate sia presso gli uffici tecnici comunali, sia presso il proprietario e l'affittuaria del locale, si evince che l'impianto elettrico non è dotato di alcun certificato di conformità.

Il locale è dotato di un attestato di prestazione energetica redatto in data 25.09.2013 dall'ing. Gerardo Arcieri, avente validità decennale, attraverso il quale si deduce che il locale è stato classificato in classe C (classe energetica globale). (Allegato 05 – Attestato di prestazione energetica).

Tra gli allegati è riportata una completa documentazione fotografica (Allegato 06 – Documentazione fotografica)



4. Dall'interno



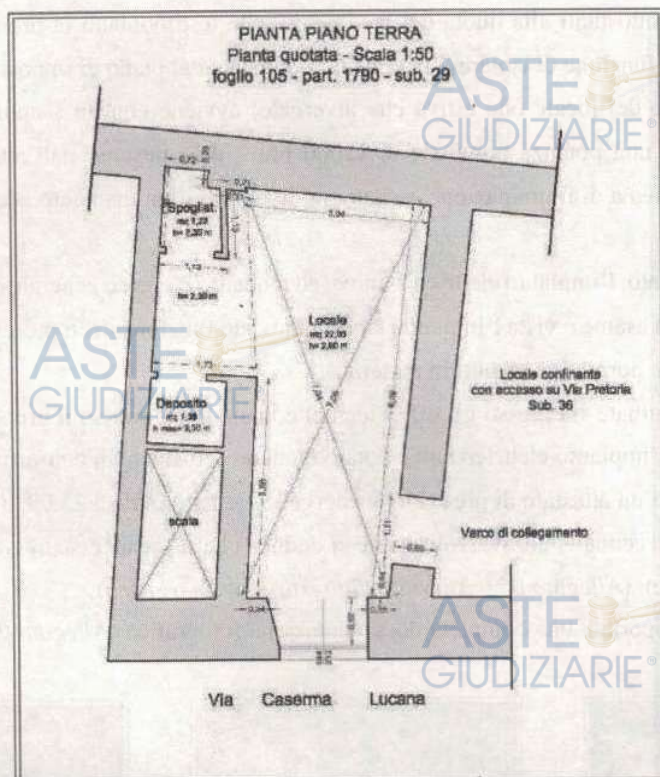
Per quanto riguarda i dati metrici dell'unità immobiliare, in base ai rilievi effettuati, si evidenzia che l'altezza netta utile interna risulta essere pari a 2.60 metri, nella zona di vendita e di 2.30 in prossimità dello spogliatoio e del deposito, mentre la superficie calpestabile complessiva risulta essere pari a 24.64 mq

Nel dettaglio si riportano le superfici calpestabili dei singoli vani:

• Locale di vendita	22.03 mq
• Spogliatoio	1.23 mq
• Deposito	1.38 mq

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	24.64 mq
---------------------------------------	-----------------

La pianta dello stato dei luoghi, di seguito riprodotta è riportata nell'Allegato 07 – *Pianta unità immobiliare*.



5. Pianta Unità immobiliare

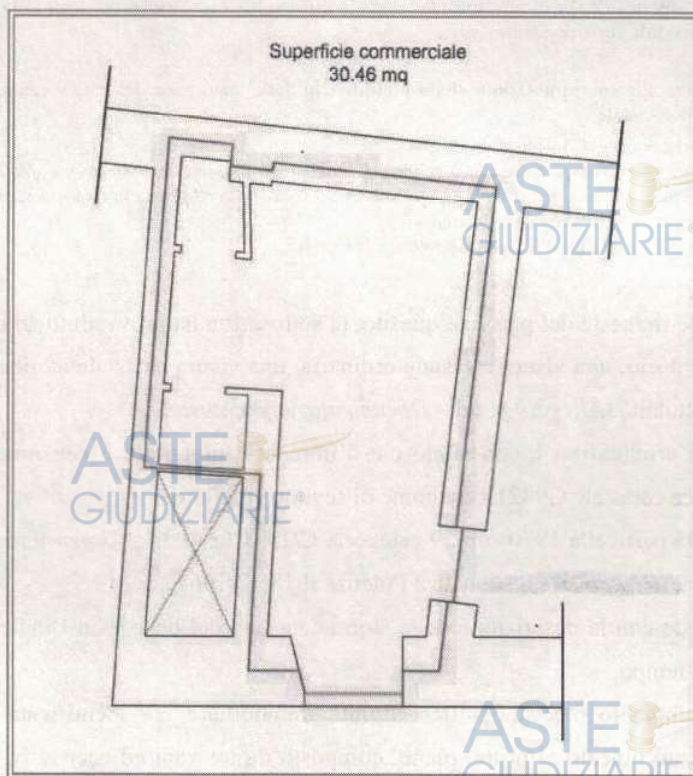
Successivamente si è provveduto a determinare la superficie commerciale del locale staggito, necessaria per la valutazione economica dello stesso. Tale superficie è stata calcolata in maniera analitica e dettagliata, utilizzando un software di grafica vettoriale, attraverso il quale è stata riportata la planimetria rilevata, ed attraverso la formazione di un'opportuna polilinea, si è rilevato in maniera automatica, il valore della superficie ricercata.

Nella prassi comune, la superficie commerciale viene equiparata alla superficie catastale, quindi per la sua definizione si seguono le indicazioni presenti nel D.P.R. 138/1998.

In particolare la superficie commerciale è data dalla somma della superficie calpestabile, della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni per uno spessore massimo di 50 cm, ed infine dalla somma della metà della superficie dei muri in comune o di confine con altre unità immobiliari, fino ad uno spessore massimo pari a 25 cm. Nel caso specifico non sono presenti locali di pertinenza (terrazze,

balconi, cantine, posti auto, ecc.)

Seguendo tali indicazioni si ha che la superficie commerciale dell'intero locale risulta essere pari a
30.46 mq.



6. Definizione della superficie commerciale

In definitiva la superficie commerciale considerata per la stima del bene viene arrotondata a **30.50 mq**

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F., producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difficoltà** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difficoltà:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difficoltà.

In ottemperanza alle richieste del presente quesito, la sottoscritta ha provveduto ad estrarre presso gli uffici dell'agenzia del territorio, una visura catastale ordinaria, una visura catastale storica, una planimetria catastale, aggiornate all'attualità (*Allegato n. 08 – Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti effettuati si è constatato che l'immobile pignorato è censito nel N.C.E.U. del comune di Potenza (Codice catastale G942), così come di seguito riportato:

- Foglio 105 particella 1970 sub 29 categoria C/1 – Classe 14 – Consistenza 25 mq intestato alla sig.ra [REDACTED] nata a Potenza il [REDACTED]

Di seguito si procede con la descrizione della storia catastale del bene, con l'indicazione di tutte le variazioni intervenute nel tempo.

Inizialmente, dall'impianto meccanografico, l'unità immobiliare era identificata catastalmente in unione con un appartamento ubicato al primo piano, composto da tre vani ed accessori, sul foglio n. 105 particella n. 388 sub 2, categoria catastale A/3, vani 6. Successivamente con frazionamento per trasferimento di diritti del 29/07/1996 n. B01221, in atti dal 28/07/1996, l'immobile cambia identificativo da 388 sub 2 a 388 sub 5 del Fg 105, categoria C/2, Classe 9 e Consistenza 25 mq, frazionandosi così rispetto all'appartamento. Di seguito, con variazione della destinazione da deposito a negozio del 20/03/2000 n. B00626 in atti dal 20/03/2000, l'immobile cambia la categoria da C/2 a C/1, Classe 14, rimanendo invariati gli altri identificativi (variazione di destinazione d'uso da deposito a negozio). Infine, con variazione per modifica identificativo del 13 maggio 2008 n. 7069.1 prot. n. PZ0138233 in atti dal 13 maggio 2008, la particella 388 sub 5 originava l'attuale particella 1790 sub 29 del fg. 105 categoria C/1 classe 14 mq. 25.

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà che hanno interessato l'immobile, e riportati anche nella documentazione storica catastale, si precisa che verranno dettagliatamente descritti nella risposta al Quesito n. 5.

In conclusione, alla data odierna, i dati presenti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, corrispondono con i summenzionati risultati catastali, ed inoltre non sono state individuate variazioni successive rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Confrontando la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale, a parte alcune

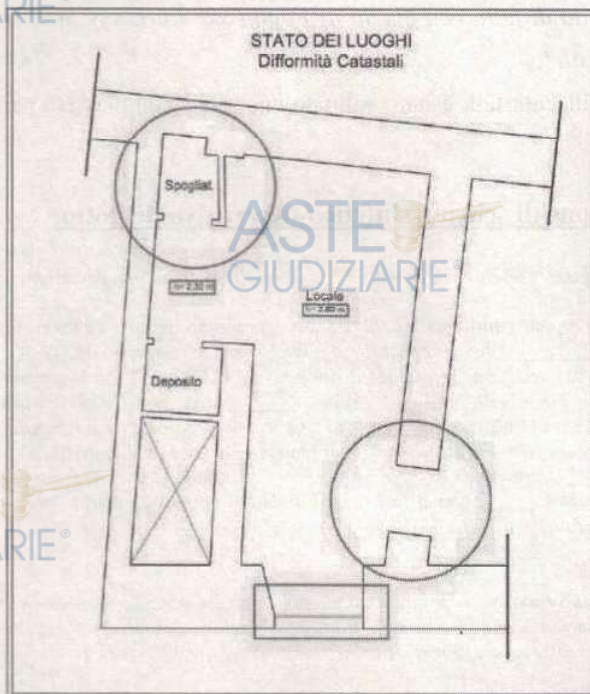
difformità, si è notata una sostanziale corrispondenza tra le due rappresentazioni.

In particolare, la planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia del territorio non riporta:

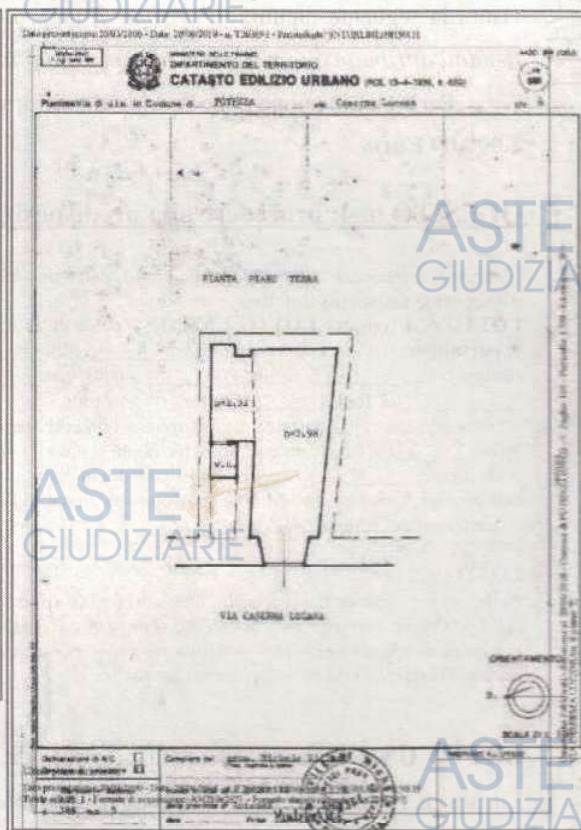
- Il varco di collegamento esistente tra l'immobile staggito e l'immobile confinante ed identificato con il sub 36, fondendo di fatto due unità immobiliari con diversa proprietà;
- La trasformazione dell'ingresso su Via Caserma Lucania in vetrina fissa;
- La presenza del piccolo vano spogliatoio.

Inoltre, nella planimetria catastale, l'indicazione dell'altezza interna non è conforme alla realtà.

Con la realizzazione del varco di collegamento tra l'unità pignorata e quella confinante identificata con il sub 36, si è di fatto realizzata una fusione di due locali, aventi però proprietari diversi.



7. Stato dei luoghi - Difformità catastali



8. Planimetria catastale depositata

Nel caso specifico, per la regolarizzazione catastale della situazione reale siamo in presenza di una circostanza molto particolare, la cui soluzione viene indicata nella Circolare n. 27/E del 13/06/2016, emanata dall'Agenzia delle entrate, al punto 1.7 (*Tematiche catastali – Accatastamento unico e unione di fatto ai fini fiscali*).

“..... Occorre premettere che non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità. Tuttavia, se a seguito di interventi edilizi vengono meno i menzionati requisiti di autonomia, pur essendo preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità

immobiliare i due originari cespiti in presenza di distinta titolarità, per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni..... Omissis"

Nel caso in esame, i due locali, così come sono stati organizzati, hanno ormai perso la loro autonomia funzionale, risultando di fatto un'unica unità, formata però da due porzioni di diversa proprietà. Quindi, per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, si devono presentare due distinte dichiarazioni di variazione, coinvolgendo anche il proprietario dell'altra unità immobiliare, seguendo le indicazioni della Circolare sopra citata, ed ottenendo così per ognuna delle unità immobiliari, l'inserimento tra le note della visura la seguente dicitura "Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali".

Per l'eliminazione delle riscontrate difformità catastali, è stato valutato una spesa complessiva pari a **1.000,00 Euro**.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di locale commerciale ubicato in Potenza alla via Caserma Lucania n. 6, piano Terra; è composto da un ambiente unico di vendita con due piccoli vani accessori, confina con proprietà aliena a nord e ad est, con altra proprietà immobiliare (Foglio 105 particella 1790 sub 36) a sud, con Via Caserma Lucania ad ovest; è riportato nel C.F. del N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 105, p.lla 1790, sub 29; il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente alla consistenza catastale, in quanto presenta delle lievi difformità rispetto alla planimetria depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (mancanza del locale spogliatoio, mancanza del varco di collegamento con la particella confinante); non è stato reperito il titolo edilizio originario, ma da indagini effettuate si è desunto che la palazzina di cui l'unità immobiliare fa parte, è stata costruita antecedentemente al 01/09/1967, comunque lo stato dei luoghi è conforme alla D.I.A. depositata il 09/09/2009 prot.llo n. 044790, presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Potenza, dal proprietario dell'epoca, per realizzare lavori di manutenzione

straordinaria sul locale. Da un punto di vista edilizio ed urbanistico è necessario adeguare l'altezza interna del locale ai minimi di norma.

PREZZO BASE euro **62.600,00** (diconsi Euro sessantaduemilaseicento virgola zero zero)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.l.a. o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.l.a. di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a. interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convocazioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'istestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Per rispondere a tale quesito si è proceduto a ricostruire tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, avvenuti nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 17/12/2014 ai numeri 18480/15773, quindi, in questa approfondita ricerca ci si è fermati al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente al 17/12/1994.

L'immobile pignorato è pervenuto alla sig. ra [REDACTED] in virtù dei seguenti atti, fatti e titoli di provenienza:

- successione testamentaria della signora [REDACTED] nata a Potenza il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] regolata da testamento olografo del Notaio Antonio Polosa del 30/04/1994, registrato a Potenza in data 05/05/1994 al n. 1219 e trascritto in data 14/05/1994 ai nn. 6989/6265, per effetto della quale la piena proprietà dell'appartamento al piano primo e composto di vani 3, accessori e con cantina al piano terra, riportato in catasto con la particella 388 sub. 2 del fg. 105 categoria A/3 vani 6, si è devoluta al nipote [REDACTED] nato a Potenza il [REDACTED]. La dichiarazione di successione è stata presentata a Potenza in data 20/05/1994 e classificata al n. 666 vol. 158, ed il relativo certificato è stato trascritto il 20/05/1997 ai numeri 725/6467. Successivamente con frazionamento per trasferimento di diritti del 29/07/1996 n. B01221 in atti dal 28/07/1996, l'immobile cambia identificativo da 388 sub 2 a 388 sub 5 del fg. 105, categoria e consistenza in C/2 (frazionamento dell'appartamento al primo piano e del locale deposito, oggetto di pignoramento, ed ubicato al piano terra);
- atto di compravendita del Notaio Maria Mercedes Di Addea del 10/04/1997, repertorio n. 17262, regolarmente registrato e trascritto in data 21/04/1997 ai nn. 5548/4947, con il quale il signor [REDACTED] ha venduto al signor [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'immobile identificato al fg. 105 particella 388 sub. 5. Con variazione per modifica identificativo del 13/05/2008 n. 7069.1 prot. n. PZ0138233 in atti dal 13/05/2008, la particella 388 sub 5 originava l'attuale particella 1790 sub 29 del fg. 105;
- atto di compravendita del Notaio Vito PACE del 16/04/2009, repertorio n. 7382, regolarmente registrato e trascritto in data 17/04/2009 ai nn. 6682/5135, con il quale il signor [REDACTED] ha venduto al signor [REDACTED] a Potenza [REDACTED] in regime di

separazione dei beni, la piena proprietà dell'immobile individuato al fg. 105 particella 1790 sub. 29. Si specifica che in tale atto il sig. [REDACTED] è intervenuto in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED], avente sede legale a Potenza in Via Parigi n. 18-20;

- atto di cessione di diritti a titolo oneroso del Notaio Vito PACE del 19/05/2014, repertorio n. 12945, regolarmente registrato e trascritto in data 26/05/2014 ai nn. 7122/5990, con il quale il signor [REDACTED] cede alla signora [REDACTED] nata a Potenza (PZ) i [REDACTED] in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'immobile individuato al fg. 105 particella 1790 sub. 29, nello specifico con tale atto "il signor [REDACTED] in ottemperanza a quanto stabilito nel verbale di separazione personale consensuale in data 18 dicembre 2013, r.g. n. 2273/13, omologato dal Tribunale civile di Potenza giusto decreto in data 27 marzo 2014, r.g. n. 2273/2013, d.o. n. 40/14, cron. 3758/14, depositato in cancelleria in data 28.03.2014 - con ogni obbligo e garanzia di legge, cede e trasferisce, senza corrispettivo alcuno, alla signora [REDACTED] che, allo stesso titolo, accetta ed acquista l'immobile sopradescritto".

Alla presente relazione in allegato viene riportata la copia dell'atto di cessione di diritti a titolo oneroso del 19/05/2014, mediante il quale la sig. r. [REDACTED] acquisisce la piena probabilità dell'immobile oggetto di pignoramento (vedi *Allegato n. 10 – Atto di cessione dei diritti rogato dal notaio Vito Pace in data 19/05/2014*)

Dalle analisi effettuate si evince che non si ricade in nessuna delle seguenti ipotesi particolari: *Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo; Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità; Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche; Situazioni di comproprietà; Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

Nel caso specifico però, siamo in presenza del seguente caso particolare: *Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa* (successione testamentaria della signora [REDACTED] nata a Potenza i [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] in favore del nipote [REDACTED] nato a Potenza il [REDACTED]. Per tale motivo così come richiesto dal G.E., la sottoscritta ha proceduto ad eseguire un'autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo della sig. r. [REDACTED]

[REDACTED] e sull'immobile identificato in catasto al Fg. 105 particella 388 sub 2.

Da tale ispezione, estesa ad un periodo molto ampio (antecedente al 02/01/1986), è risultato che a parte la trascrizione del certificato di denunciata successione non risulta presente alcuna formalità (vedi *Allegato n.*

II – Ispezione ipotecaria [REDACTED]).

In conclusione, la consistenza catastale degli immobili oggetto del presente procedimento corrisponde perfettamente ai beni in oggetto.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.e., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti: permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 comma 1 lett. E) n. 1 d.l. 83/15

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - **i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

La sottoscritta, per rispondere a tale quesito, ha fatto istanza presso i competenti uffici tecnici del comune di Potenza, per poter visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione tecnico-amministrativa, riguardante i provvedimenti autorizzativi relativi al bene pignorato (vedi "**Allegato n. 12 - Richiesta di accesso agli atti**").

In seguito a tale richiesta del 10/12/2018, inviata via pec al protocollo comunale ed indirizzata allo sportello Unico per l'edilizia, vi è stata una risposta parziale con la consegna degli elaborati progettuali, su

supporto informatico, avvenuta in data 21/01/2019, relativi ai seguenti titoli edilizi:

- Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) in data 03/01/2008 protocollata al n. 1153, per cambio di destinazione d'uso da magazzino in attività commerciale, e relativi elaborati progettuali redatti dal Geom. Michele VILLANI – proprietario [REDACTED] nato a Potenza [REDACTED]
- D.I.A. per lavori di manutenzione straordinaria in data 09/09/2009 protocollata al n. 44790 e relativi elaborati progettuali redatti dall'arch. Paolo CANTISANI – proprietario [REDACTED] nato a Potenza il 04/06/1961

Per quanto riguarda il titolo edilizio originario, ed eventuali altre richieste di sanatoria o di condono, non vi è stata alcuna risposta ufficiale.

Informalmente mi è stato riferito da parte dei dipendenti comunali, che con i dati a disposizione (nominativo proprietari ed identificativi catastali dell'immobile), non sono in grado di effettuare alcuna ricerca negli archivi comunali. Per effettuare le ricerche relativi ai titoli edilizi si devono fornire i dati che in realtà si ricercano (anno – numero di protocollo – richiedente), che ad oggi, nonostante le indagini svolte non sono riuscite in alcun modo a reperire, né attraverso i documenti ufficiali nè attraverso le figure professionali di volta in volta coinvolte.

Per quanto riguarda le altre richieste non vi è stata alcuna risposta ufficiale (deposito di certificato di conformità degli impianti, rilascio di certificato di abitabilità, certificato di destinazione urbanistica).

In ogni caso in base alle indagini effettuate dalla sottoscritta, considerando la tipologia costruttiva della palazzina, e la sua ubicazione (all'interno del centro storico cittadino), si può concludere che il periodo di costruzione è anteriore all'anno 1967.

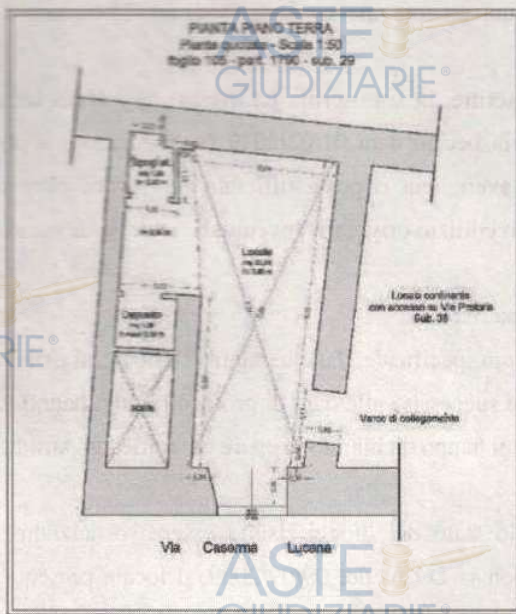
Tra l'altro dall'esame dei tre atti a disposizione della sottoscritta (atto di cessione di immobile del 19/05/2014 rogato dal notaio Vito PACE ed allegato alla presente, atto di compravendita del 16/04/2009, rogato dal notaio Vito PACE, ed allegato alla D.I.A. del 09/09/2009, atto di compravendita del 10/04/1997, rogato dal notaio Maria Mercedes DI ADDEA, allegato alla D.I.A. del 03/01/2008 Prot.llo n. 001153), si evince che al loro interno è sempre riportata la dichiarazione della parte cedente, dove si afferma che la costruzione è stata realizzata anteriormente al 01/09/1967.

Per analizzare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si è preso a riferimento la documentazione progettuale allegata alla D.I.A. del 09/09/2009 (vedi "Allegato n. 13 – D.I.A. del 09/09/2009 Prot.llo n. 044790"), che rappresenta l'ultimo titolo edilizio depositato.

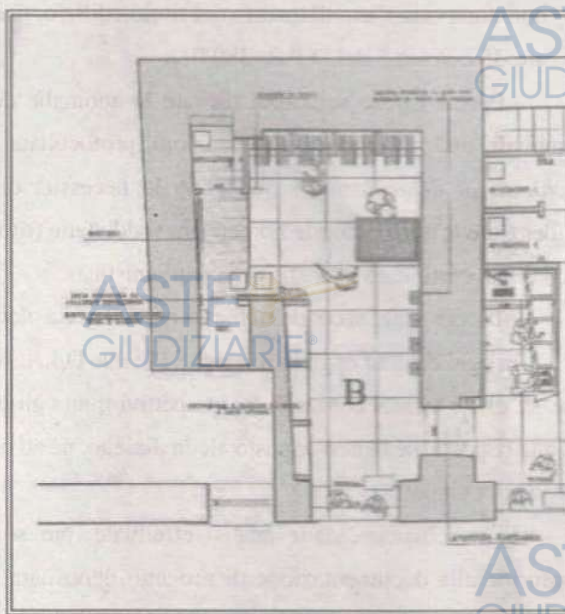
Nei documenti di progetto viene dichiarato che la D.I.A. è inerente a lavori di manutenzione straordinaria riguardanti il locale ubicato a Potenza in Via Caserma Lucania n. 6, identificato catastalmente al foglio 105 particella 1790 sub 29 (locale corrispondente a quello oggetto di pignoramento), consistenti in una demolizione di un tramezzo tra il locale A ed il locale B, l'eliminazione dell'ingresso del locale B su Via Caserma Lucania e la trasformazione di questo in vetrina fissa, messa a norma dell'impianto elettrico (presumibilmente anche per renderlo unico su tutto il nuovo locale), opere di finiture interne sul locale B.

Lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta, risulta essere sostanzialmente conforme alla planimetria

di progetto allegata alla D.I.A.



9. Pianta stato di fatto



10. Pianta di Progetto (D.I.A. del 09/09/2009)

Comunque dall'analisi dettagliata della documentazione di progetto allegata alla D.I.A., si deve evidenziare che non è riportato alcun riferimento al valore dell'altezza interna del locale, né nella relazione descrittiva, e né nelle rappresentazioni grafiche dello stato di fatto e dello stato di progetto. Di contro, dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo, risulta un valore pari a 2,60 metri nel locale di vendita e di 2,30 metri nella zona dello spogliatoio, entrambi inferiori al valore minimo prescritto dalle normative vigenti in materia (Regolamento edilizio del comune di Potenza), che risulta essere pari a 2,70 metri.

Inoltre, dall'esame della documentazione progettuale allegata alla D.I.A., la sottoscritta ha rilevato altre due anomalie, di seguito esplicitate:

- All'epoca dei fatti, come alla data odierna, i due locali A e B, sono di due proprietari diversi, il locale B corrisponde con quello oggetto di pignoramento, mentre il locale A risulta essere di altro proprietario, ed identificato catastalmente con un altro sub (Fg 105 Part. 1790 sub 36). Di fatto, con i lavori sopra descritti, si è realizzata una fusione dei due locali, aventi proprietà diverse.

La D.I.A. è stata depositata dal proprietario dell'epoca del locale B, Sig. [REDACTED] e l'anomalia riscontrata è che nella documentazione progettuale, non c'è un esplicito riferimento alla diversa proprietà del locale A, ma soprattutto che manca un'esplicita autorizzazione da parte del proprietario del locale A, a realizzare i lavori, e fondere così i due locali. All'epoca dei fatti, dalle indagini effettuate dalla sottoscritta, il sig. [REDACTED] proprietario del locale B, aveva in locazione anche il locale A, dove si svolgeva l'attività commerciale di vendita di abbigliamento.

- Nella documentazione depositata al comune, manca il certificato di collaudo finale, con contestuale presentazione della variazione catastale, che ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 comma 7 del D.P.R.

380/01, doveva essere depositata ad ultimazione lavori. In ogni caso l'assenza di tale documentazione non comporta l'annullamento del titolo edilizio, ma unicamente una sanzione (vedi art. 23 comma 7 ed art. 35 comma 5 del D.P.R. 380/01).

Per maggiore scrupolo, rilevate le anomalie descritte, la sottoscritta ha inviato agli uffici tecnici comunali, una richiesta di delucidazioni, protocollata via pec in data 01/02/2019 (vedi *Allegato n. 14 - Richiesta di delucidazioni*) ribadendo la necessità di avere una risposta ufficiale in merito, oltre che evidenziare le altre richieste non ancora soddisfatte (titolo edilizio originario, eventuali richieste di sanatoria o condoni, certificato di destinazione urbanistica).

Ad oggi a tale seconda richiesta non c'è stata alcuna risposta.

In ogni caso ad oggi, in relazione alle due D.I.A. sopra specificate, dalle indagini effettuate, si è rilevato che gli uffici tecnici comunali, nei rispettivi trenta giorni successivi alle date di protocollo, non hanno dato alcuna risposta, né hanno opposto alcun diniego, né ad oggi hanno dichiarato le opere contrarie agli strumenti urbanistici vigenti.

In conclusione, dalle analisi effettuate, pur se lo stato dei luoghi risulta essere sostanzialmente conforme alla documentazione di progetto depositata con la D.I.A. del 09/09/2009, il locale presenta un problema di non conformità per quanto riguarda il parametro dell'altezza interna del locale, trascurato nella documentazione di progetto, ma nello stato attuale inferiore ai valori minimi prescritti dalle norme.

Si vuole evidenziare che nella D.I.A. dell'anno precedente, riguardante i lavori effettuati per il cambio di destinazione d'uso del locale, per quanto riguarda l'altezza interna del locale, i valori riportati nella planimetria di progetto erano pari rispettivamente a 2.98 metri nella zona di vendita, e 2.52 metri nella zona adiacente il deposito, valori coincidenti con quelli della planimetria catastale. (vedi *Allegato n. 15 - D.I.A. del 03/01/2008 Prot. llo n. 00153 - Pianta Stato Futuro*)

L'altezza interna rappresenta un parametro igienico sanitario, il cui mancato rispetto del valore minimo potrebbe incidere sull'agibilità dell'intero locale.

Per recuperare il valore minimo dell'altezza interna, almeno nella zona di vendita del locale, si deve procedere con l'eliminazione del controsoffitto interno, e recuperare così gli spessori mancanti.

La sottoscritta ha valutato che per la realizzazione di tali lavori ci sarebbe bisogno di una spesa complessiva pari a **3.000,00 Euro (diconsi Euro tremila virgola zero zero)**.

Come più volte ribadito gli uffici tecnici comunali non hanno dato risposte ufficiali in merito alla presenza o meno del certificato di agibilità (ad oggi deve considerarsi assente), mentre non hanno provveduto, nonostante numerose sollecitazioni, sia verbali che scritte, al rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

In riferimento a tale secondo aspetto, la sottoscritta, utilizzando la procedura di CDU Online del Comune di Potenza (<https://cdupotenza.paesit.it/wgis.aspx>), ha estratto un certificato di destinazione urbanistica in bozza e relativo alla particella di terreno 1790 su cui sorge il fabbricato (vedi "*Allegato n. 16 - Certificato di destinazione urbanistica in bozza*").

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione, affitto, comodato, provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale liquidatore di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data odierna l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato da soggetti terzi, ed in particolare risulta essere locato alla sig.ra [REDACTED] nata a Potenza [REDACTED] ed ivi residente in Via del Seminario Maggiore s.n., giusto contratto di locazione ad uso non abitativo allegato alla presente (vedi "Allegato n.17 – Contratto di locazione attuale").

Tale contratto ha una durata pari a sei anni a partire dal 16/04/2017, con un canone di locazione annuo di importo pari ad Euro 7.200 (diconsi Euro settemiladuecento/00), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di importo pari ad Euro 600,00 (diconsi Euro seicento/00).

Il contratto è stato registrato a Potenza in data 28/04/2017 al n. 1582.

La data di registrazione del contratto è successiva alla data della notifica dell'atto di pignoramento ed alla data di trascrizione avvenuta il 17/12/2014, e lo stesso è stato stipulato, in base alle notizie in mio possesso, senza l'esplicita autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, così come previsto dall'art. 560 del c.p.c.

Per tali motivi il contratto di locazione in essere non è opponibile alla procedura.

La sottoscritta da una valutazione del segmento di mercato dell'immobile pignorato considera congruo l'attuale canone di locazione, e di conseguenza lo stesso canone non risulta essere inferiore di un terzo rispetto al valore locativo di mercato (assenza di "canone vile" di locazione – art. 2923 comma 3 codice civile).

Dalle indagini effettuate, si evidenzia che precedentemente all'attuale contratto di locazione, dal passato proprietario Sig. [REDACTED], era stato sottoscritto un contratto di locazione con decorrenza dal 21/10/2013 e scadenza 20/10/2019, con la stessa conduttrice sig.ra [REDACTED]. In seguito al passaggio di proprietà del locale, avvenuto in data 19/05/2014, non è stata effettuata alcuna voltura del sopracitato contratto, e solamente nell'Aprile del 2017 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione, tra la sig.ra

██████████ (in qualità di conduttrice) e la nuova proprietaria Sig. ra ██████████

Si specifica che il canone di locazione del nuovo contratto, pari ad Euro 600,00 mensili, pur risultando inferiore rispetto al precedente canone, pari a 720,00 Euro mensili, risulta essere non inferiore di un terzo (600 Euro > 480 Euro). (vedi "Allegato n. 18 – Contratto di locazione precedente").

Attualmente, in base a notizie fornitemi dal custode, il canone di locazione mensile viene regolarmente versato dalla locataria, sul conto corrente bancario n. 154709, presso la Banca Popolare di Bari, gestito dal custode ed intestato alla procedura.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Differmità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Differmità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per rispondere in maniera esaustiva al presente quesito, considerato che il certificato notarile depositato

risale al 04/05/2015, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare un'ulteriore indagine ipocatastale, aggiornata ad oggi, rilevando la trascrizione di un'ulteriore formalità, successiva alla data di pignoramento (vedi "Allegato n. 19 - Ispezione ipotecaria del 28/02/2019"). In particolare, dagli accertamenti effettuati, si può affermare che gli unici vincoli od oneri giuridici gravanti sugli immobili in oggetto sono:

1. Preliminare di compravendita trascritto il 03/07/2013 ai nn. 10933/8368, stipulato con atto del notaio Vito PACE del 02/07/2013, repertorio n. 11937, a favore del signor [REDACTED] nato a Rombiolo (VV) il giorno 11/12/1939. In detto atto e nella relativa nota di trascrizione si prevede quanto segue: "la vendita dovrà avvenire entro e non oltre il termine del 15/06/2016";
2. Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza il 2 maggio 2014 ai numeri 5698/373 per Euro 60.000,00 (diconsi Euro sessantamila/00), a favore di [REDACTED], con sede Mantova (MN) e con domicilio eletto presso lo studio degli Avvocati Guido e Francesco Benedini Via P. Amedeo n. 42/A Mantova (MN) e contro il signor [REDACTED] per originari Euro 46.714, 02 (diconsi Euro quarantaseimilasettecentoquattordici/02) con atto del Tribunale di Mantova del 10 aprile 2014, repertorio n. 711, gravante l'immobile di piena proprietà del signor [REDACTED] sito in Comune di Potenza fg. 105 particella 1790 sub 29;
3. Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 17 dicembre 2014 ai numeri 18480/15773, a favore di [REDACTED] sede Mantova (MN) e contro la signora [REDACTED], come da atto del Tribunale di Potenza del 14 novembre 2014, repertorio n. 2917, gravante l'immobile di piena proprietà della signora medesima sito in Comune di Potenza fg. 105 particella 1790 sub 29.
4. Domanda giudiziale del 28/03/2017 numero di repertorio 3548/2017 trascritta dal Tribunale di Potenza al Registro generale n. 6195 e Registro particolare n. 5243 in data 06/04/2017. *Descrizione* : 519 - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Richiedente [REDACTED]
Indirizzo : VIA PIENZA 60 - POTENZA

Dalle indagini e dagli approfondimenti effettuati la sottoscritta ha rilevato che, a carico dei beni pignorati:

- non esistono trascrizioni di ulteriori atti di pignoramento, diversi da quello originante la presente procedura, o pendenze derivanti da altre procedure esecutive.
 - non esiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
 - non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
 - che essendo i beni pignorati inseriti in ambito condominiale, non esiste alcun regolamento di condominio, né tantomeno la trascrizione dello stesso;
 - dall'analisi dei Registri immobiliari, non esistono atti impositivi di servitù sui beni pignorati.
- Infine i beni pignorati non risultano essere sottoposti a provvedimenti di sequestro penale.

In riferimento alla Sezione A del quesito (*"Oneri e vincoli a carico dell'acquirente"*), si segnala la seguente situazione:

- Per quanto la trascrizione del contratto preliminare di vendita, di cui al punto 1, ed avvenuta in data 03/07/2013, si deve considerare che gli effetti di tale formalità sono cessati, in quanto, ad oggi è trascorso un periodo di tempo superiore ai tre anni rispetto alla data di trascrizione, e non si è proceduto alla trascrizione del contratto definitivo o di altro atto in esecuzione del contratto preliminare stesso. Nel caso specifico siamo in presenza di una formalità inopponibile all'aggiudicatario futuro, e quindi anche ai successivi acquirenti, pertanto la sua cancellazione non risulta essere necessaria.
- Per quanto riguarda la domanda giudiziale, riportata al punto 4 del precedente elenco, la cui trascrizione è avvenuta in data 28/03/2017, essa non può essere cancellata dalla presente procedura. Comunque la stessa risulta essere inopponibile al futuro aggiudicatario, e di conseguenza anche ai successivi acquirenti, in quanto la sua trascrizione è avvenuta in data successiva all'iscrizione ipotecaria (nel caso specifico la sua trascrizione è avvenuta, addirittura, anche in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento).

In riferimento alla Sezione B del quesito, gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della presente procedura saranno quelli riportati nei precedenti punti 2 e 3.

Da un punto di vista urbanistico ed edilizio, così come riportato nella risposta al quesito n. 6, si evidenzia che è stata rilevata una difformità riguardante l'altezza interna del locale, il cui costo di regolarizzazione è stato valutato pari ad Euro 3.000,00 (diconsi Euro tremila virgola zero zero)

In merito alle difformità catastali individuate (vedi risposta al quesito n. 3), si è rilevato che il costo della loro regolarizzazione è stato identificato in Euro 1.000,00 (diconsi Euro mille virgola zero zero)

Si specifica che, entrambi i costi di regolarizzazione sopra descritti, sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta del compendio pignorato (vedi quesito n. 12).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

In riferimento agli accertamenti effettuati i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento (vedi Allegato n. 20 – Certificazione Usi Civici rilasciata dal "Dipartimento Politiche Agricole e Forestali – Regione Basilicata" in data 17/06/2019)

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravati e comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli art. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

In riferimento al quesito in oggetto, dagli accertamenti e dalle indagini effettuate, si deduce che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico od altro, ed il diritto sul bene da parte del debitore pignorato è di piena proprietà e non è di natura concessoria (vedi Allegato n. 20 – Certificazione Usi Civici rilasciata dal "Dipartimento Politiche Agricole e Forestali – Regione Basilicata" in data 17/06/2019).

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

In riferimento al quesito in oggetto, dagli accertamenti e dalle indagini effettuate, pur rilevando che il compendio pignorato fisicamente fa parte di una palazzina condominiale, in passato il proprietario o l'eventuale affittuario non è stato mai coinvolto in spese di tipo condominiale, né di carattere ordinario né di carattere straordinario. Quindi gli oneri di gestione dell'immobile riguardano unicamente il pagamento di tutte le utenze (contratto di fornitura di energia elettrica, imposta municipale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.), che ad oggi vengono corrisposti dalla locataria (vedi art 12 del contratto di locazione di cui all'Allegato n. 17).

Quindi si può senza dubbio affermare che:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione condominiale, riguardante il compendio pignorato, risulta nullo
- Alla data odierna non vi sono spese deliberate ma non ancora scadute.
- Non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.

Inoltre, dalle indagini effettuate, si è rilevato che ad oggi è in corso un procedimento giudiziario riguardante il cespite pignorato relativo ad una domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione (Codice 519).

In particolare è in corso un giudizio di revocatoria tra il [REDACTED] (marito separato del [REDACTED]) e la stessa [REDACTED] avente ad oggetto lo stesso bene oggetto del

presente pignoramento, e la prossima udienza è fissata al 22.10.2019 per il deposito della relazione peritale da parte del nominato CTU, Ing. Luciano Gioscia.

Si specifica che il predetto giudizio è stato iscritto a ruolo nell'anno 2017, risultando così ampiamente successivo sia all'iscrizione di ipoteca che alla trascrizione del pignoramento (vedi allegato n. 19 – Ispezione ipocatastale attuale).

In conclusione, come già precedentemente specificato, gli effetti di tale procedimento giudiziario non sono opponibili alla procedura, in quanto la trascrizione della domanda giudiziale, presso i registri di pubblicità immobiliare, è avvenuta successivamente alla data di iscrizione ipotecaria.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratto di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolite.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 179/2014 tra Lubiam s.p.a. (creditrice procedente) e Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata)

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione (immobile ad uso commerciale).

Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un trend in continua discesa, evidenziando manifesti segnali di sofferenza.

Da un lato la crisi economica e finanziaria in atto, ed il processo di emigrazione, soprattutto giovanile, che interessa il comune di Potenza, mentre, d'altro canto, il trasferimento del cuore commerciale della città, dal centro storico, in altre zone periferiche, più facilmente accessibili, hanno abbattuto la domanda, soprattutto nei confronti degli immobili ad uso commerciale. Varie sono le attività commerciali presenti inizialmente nel centro storico, che hanno chiuso i battenti, o si sono trasferite in altre zone.

La presenza di una numerosa offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso; i tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono sensibilmente allungati comportando un calo anche dei prezzi.

In quest'ottica si è proceduto con la stima dei beni immobili oggetto della presente perizia.

Il più probabile valore di mercato di un bene immobile rappresenta quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità.

Per la definizione del valore di stima si possono utilizzare due differenti metodologie di stima:

1. Metodologia diretta, altrimenti definita del tipo sintetico-comparativa.
2. Metodologia indiretta altrimenti definita analitica per capitalizzazione dei redditi

Nel caso specifico si è deciso di utilizzare entrambe le metodologie di stima, per poi definire il valore finale di stima come quello ottenuto dalla media dei due valori.

Metodologia diretta del tipo sintetico-comparativa.

La prima metodologia di stima, che è quella di tipo sintetico comparativa, utilizza il metodo del confronto con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia, che è quella di gran lunga più usata nella realtà professionale, si basa sulla comparazione con altri beni simili, e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare poi il bene oggetto di stima. I prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quello oggetto di valutazione.

Per ottenere dei risultati attendibili, si è operato in modo tale da cercare di rispettare i seguenti presupposti:

- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione devono essere recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto devono essere situati nella stessa zona;
- i parametri tecnici (superficie o volume) devono essere uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Nella valutazione si terranno in debito conto, utilizzando opportuni coefficienti correttivi, le caratteristiche estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, presenza di servizi, ecc.) ed intrinseche (posizione dell'immobile, finiture, consistenza, grado di manutenzione, ecc.) del bene da stimare.

Nel caso specifico, in riferimento alla prima metodologia di stima, per stabilire il valore di mercato del bene pignorato si utilizza la seguente formula:

$$V = V_a \cdot S_c \quad (1)$$

- V = Valore del bene
- V_a = Valore del bene al mq
- S_c = Superficie commerciale del bene.

Il valore del bene al mq si ricava dalla seguente formula:

$$V_a = V_m \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \quad (2)$$

- V_m = Valore medio al mq (dipendente dalla zona)
- K_1 = Dotazione funzionale del contesto
- K_2 = Valore estetico e stato di conservazione del contesto
- K_3 = Funzionalità del locale commerciale
- K_4 = Valore estetico e stato di conservazione del locale commerciale
- K_5 = Taglio dimensionale dell'area di vendita.
- K_6 = Posizione del locale commerciale
- K_7 = Introiti. Coefficiente di apprezzamento, nel caso in cui il bene produce degli introiti extra.

Quindi partendo da valori medi di mercato, utilizzando degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, si andrà a caratterizzare la stima, in modo da valutare la diversità del singolo cespite, rispetto alla media.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale (S_c), così come già esplicitato nella risposta al quesito n. 2 essa risulta essere pari alla superficie lorda del locale, cioè la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm.) e la metà dei muri di confine (fino ad un massimo di 25 cm.). Per quanto riguarda le pertinenze (garage, box, balconi, ecc) vengono utilizzati appositi coefficienti di ragguaglio (nel caso in esame il locale non ha pertinenze).

Nello specifico, come già ampiamente relazionato in risposta al quesito n. 2, la superficie commerciale dell'immobile risulta essere pari a $S_c = 30.50$ mq.

Stabilita la superficie commerciale, si è provveduto a valutare il valore medio al mq del locale commerciale (V_m).

Nel caso specifico, i dati di riferimento sono stati recuperati presso la Banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, riferiti al secondo semestre dell'anno 2018 (vedi *Allegato n. 21*).

LOCALE COMMERCIALE (Foglio 105 particella 1790 sub 29– Comune di Potenza)

Fascia/zona: Centrale VIA PRETORIA – VIA DEL POPOLO – VIA IV NOVEMBRE

Codice di zona: B2

Microzona catastale: n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato (€/mq) min: Euro 1650

Valore mercato (€/mq) max: Euro 2200

Superficie (L/N): Lorda

Valore Locazione (€/mq x mese) min: Euro 10

Valore Locazione (€/mq x mese) max: Euro 14

Superficie (L/N): Lorda

Stato conservativo: OTTIMO

Valore mercato (€/mq) min: Euro 2200

Valore mercato (€/mq) max: Euro 3200

Superficie (L/N): Lorda

Valore Locazione (€/mq x mese) min: Euro 15

Valore Locazione (€/mq x mese) max: Euro 21

Superficie (L/N): Lorda

Considerando che il locale è ubicato nella principale strada del centro storico cittadino, e che è stato interessato da un intervento di ristrutturazione abbastanza di recente, come valore medio di riferimento è stato preso il valore di 2.425 Euro al mq, corrispondente al valore medio complessivo dei due stati conservativi.

Tale valore rientra anche nell'intervallo di valutazione che viene calcolato sul sito *borsinoimmobiliare.it* (vedi Allegato 21)

Dai dati rilevati si ha che $V_m = 2425.00$ Euro al mq

Di seguito, per caratterizzare lo specifico valore del locale, viene riportata la stima dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento rispetto al valore medio:

Coefficiente	Valore	Note
K_1	0.975	Mancanza di parcheggi nelle vicinanze
K_2	1.00	Nella media
K_3	0.95	Fuso di fatto con altro locale
K_4	0.975	Piccoli interventi di manutenzione, finiture di buona qualità
K_5	0.95	Inferiore alla media
K_6	1.00	Nella media
K_7	1.10	Contratto di locazione in essere con canone superiore alla media

Quindi tenendo conto del valore dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento, il valore del bene al mq è pari a

$$V_a = 2425 \cdot 0.975 \cdot 1 \cdot 0.95 \cdot 0.975 \cdot 0.95 \cdot 1 \cdot 1.10 = 2288.55 \approx 2300 \text{ Euro al mq}$$

In definitiva il valore V_a viene stimato in Euro 2.300,00 al mq (diconsi Euro duemilatrecento virgola zero zero al mq)

Pertanto, in conclusione, adoperando la formula (1) il valore di mercato del locale commerciale, stimato con il metodo comparativo, risulta essere pari a:

$$V_a = 2300 \cdot 30.50 = 70.150$$

In definitiva il valore di mercato stimato utilizzando una metodologia diretta del tipo sintetico-comparativa risulta essere pari ad Euro **70.150,00 (diconsi Euro settantamilacentocinquanta virgola zero zero)**

Metodologia indiretta per capitalizzazione dei redditi

Tale metodologia di stima del tipo indiretta, ottiene la valutazione del Valore di un immobile attraverso la capitalizzazione dei redditi che il bene produce (un immobile tanto più vale quanto è più alto il reddito netto che produce).

La formula utilizzata è la seguente: $V_a = R/i$ (3) dove:

V_a = valore dell'immobile;

R = Reddito netto annuo dell'immobile (ricavi meno spese)

i = tasso di capitalizzazione

In generale, per ottenere una valutazione realistica del valore di un immobile, con tale metodologia, si deve procedere ad una stima attendibile di tre parametri indipendenti (ricavo annuo, spese annue, tasso di capitalizzazione)

Nel caso specifico avendo a disposizione il ricavo annuo derivante da un effettivo contratto di locazione, pari ad Euro 7.200,00, e potendo valutare in maniera abbastanza attendibile che le spese annue incidono per un valore del 35% circa pari a 2.520 Euro, si ha che il ricavo netto annuo ammonta ad Euro 4.680,00.

Per ottenere un valore realistico dell'immobile con tale metodologia di stima, si deve effettuare una stima attendibile del tasso di capitalizzazione, evidenziando che una piccola oscillazione dello stesso (ad esempio passare dal 4% al 5%) genera grossi sbalzi nella stima finale dell'immobile.

Analizzando i dati presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari relativi al secondo semestre del 2018, e le caratteristiche del locale analizzato, e considerando il valore al mq del canone effettivo di locazione, si ha che una stima attendibile del tasso di capitalizzazione risulta essere pari al 6%.

Quindi utilizzando la formula (3) si ha: $V_a = 4.680/0.06 = 78.000$ Euro (diconsi Euro settantottomila/00)

Ottenute le due stime del valore di mercato, si ha che il valore definitivo stimato è pari alla media aritmetica dei due valori:

$$V_a = (V_1 + V_2)/2 = (70.150 + 78.000)/2 = 74.075$$

Quindi, arrotondando per difetto, il valore di mercato definitivo stimato, risulta essere pari a **74.000 Euro (diconsi Euro settantaquattromila virgola zero zero)**

Stabilito il valore di mercato del compendio da espropriare, per definire il prezzo a base d'asta si determinano gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 10% ed un massimo del 20%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nella definizione definitiva del prezzo a base d'asta si devono prendere in considerazione tutte le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione catastale
- oneri di regolarizzazione urbanistica
- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- eventuali spese condominiali insolute nell'ultimo biennio;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato degli immobili, le riduzioni analitiche già operate, la localizzazione, un mercato immobiliare che non recepisce immobili all'asta se non con valori inferiori a quelli di mercato, si applica una riduzione del 10% sul valore stimato al netto delle aggiunte/detrazioni, regolarizzazione ed oneri.

Di seguito, si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA	
Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 74 000.00
Detrazione per espropriazione forzata (min 10% - max 20%) - 10%	-€ 7 400.00
Totale Valore	€ 66 600.00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 3 000.00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 1 000.00
stato di manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
Totale Detrazioni	-€ 4 000.00
Totale valore a base d'asta per intera proprietà	€ 62 600.00
Diritto e quota in capo all'esecutato (Proprietà 1/1)	€ 62 600.00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato) per la quota dell'esecutato	€ 62 600.00

Quindi in conclusione il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato risulta essere pari
ad Euro 62.600,00 (diconsi Euro sessantaduemilaseicento virgola zero zero)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Considerata la tipologia del bene, e la piena proprietà in capo all'esecutata (quota 1/1), non si procederà alla valutazione di nessuna quota indivisa.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza e da quello del comune di Pignola (*Allegato 22 - Certificato storico di residenza; Allegato n. 03 - Certificato di matrimonio*) risulta che:

- Dal certificato di residenza storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza in data 11/01/2019, risulta che l'esecutata Sig.ra [REDACTED] è iscritta all'anagrafe della popolazione residente del comune di Potenza dalla nascita ad oggi;
- Dal certificato di residenza storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza in data 11/01/2019, risulta che l'esecutata Sig.ra [REDACTED] **alla data del pignoramento (17/12/2014)**, risiedeva nel Comune di Potenza, in Contrada Gallitello n. 29 P.T.;
- Dal certificato di residenza storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza in data 11/01/2019, risulta che l'esecutata Sig.ra [REDACTED] **alla data odierna (11/01/2019)**, risiede nel Comune di Potenza, in Via Valle Paradiso n. 164 P.T.;
- Dal certificato di matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Stato Civile del Comune di Pignola in data 18/03/2009, risulta che l'esecutata Sig.ra [REDACTED] è stata sposata con il sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni fino al 28/03/2014, ed ad oggi risulta essere separata (provvedimento del Tribunale di Potenza n. 40/2014 del 28/03/2014)

4. ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI

La sottoscritta in qualità di esperto estimatore, avendo completato il proprio mandato, nel pieno rispetto delle regole processuali, rassegna il presente elaborato peritale, composto da 38 pagine e da 23 Allegati, che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale, comprensivo di tutti gli allegati, verrà inviato alle parti in causa agli indirizzi di posta elettronica certificata di seguito indicati, nelle persone di:

- PER LA PARTE DEBITRICE ESECUTATA, sig.ra [REDACTED], non avendo alcun riferimento di posta elettronica certificata si è utilizzato il seguente indirizzo di posta elettronica [REDACTED]
- PER LA PARTE CREDITRICE PROCEDENTE, società Lubiam Moda s.p.a. Per l'Uomo s.p.a. di Mantova – Avv. RUSSO Fernando di Potenza – russo.fernando@cert.ordineavvocatipotenza.it
- CUSTODE GIUDIZIARIO, Avv. DI NINO Giovanna Patrizia di Potenza – dinino.giovanna@cert.ordineavvocatipotenza.it

Infine, l'elaborato peritale, comprensivo di tutti gli allegati, verrà depositato in cancelleria telematicamente, coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Con la presente relazione, la sottoscritta ringrazia il Giudice dell'esecuzione per l'onorevole incarico affidatole rimanendo, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni che dovesse ritenere utili.

Roma, 24.06.2019

L'esperto estimatore

(Arch. Felicia FEZZUOGLIO)

Allegati

- Allegato 01: Esperto estimatore – Accettazione incarico Giuramento
- Allegato 02: Verbale di accesso del 29/11/2018
- Allegato 03: Certificato di matrimonio della debitrice esecutata
- Allegato 04: Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa catastale
- Allegato 05: Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato (A.P.E.)
- Allegato 06: Documentazione fotografica
- Allegato 07: Planimetria dello stato di fatto
- Allegato 08: Documentazione catastale (Visura ordinaria, Visura storica e Planimetria catastale)
- Allegato 09: Esplicitazione delle difformità catastali
- Allegato 10: Atto di Cessione di immobile in esecuzione di decreto di omologa di separazione personale consensuale del 19/05/2014

- Allegato 11: Ispezione ipotecaria Sig. ra [REDACTED]
- Allegato 12: Richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Potenza del 10/12/2018 e relativa ricevuta
- Allegato 13: D.I.A. del 09/09/2009 Prot.llo n. 044790
- Allegato 14: Richiesta di delucidazioni inviata al Comune di Potenza del 01/02/2019 e relativa ricevuta
- Allegato 15: D.I.A. del 03/01/2008 Prot.llo n. 001153
- Allegato 16: Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) in bozza
- Allegato 17: Contratto di locazione ad uso non abitativo registrato a Potenza in data 28/04/2017
(attualmente vigente)
- Allegato 18: Contratto di locazione ad uso non abitativo precedente
- Allegato 19: Ispezione ipotecaria del 28/02/2019
- Allegato 20: Certificazione Usi Civici
- Allegato 21: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Comune di Potenza – Quotazione immobiliare.it
- Allegato 22: Certificato storico di residenza
- Allegato 23: Attestazione invio copia della perizia di stima alle parti.