



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it



50/2023 R.G.E.
UDIENZA:
23/10/2024



AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.re Davide VISCONTI



Causa Civile promossa da: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Indice degli atti depositati



A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Stampe fotografiche
4. Visure catastali e Ispezioni Ipotecarie
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Potenza (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale



Pietragalla (PZ), Settembre 2024



IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)


Romaniello
architetto
631 sez. A



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it



Relazione Tecnica



TRIBUNALE DI
POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
50/2023 R.G.E. tra AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro

████████████████████

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.re Davide VISCONTI, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 19/10/2023.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Carmela NOLE', fissavamo per il giorno 17 del mese di Aprile 2024 alle ore 10.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Potenza (PZ), al Corso Garibaldi, n. 26, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il ██████████, debitore esecutato, identificato a mezzo ██████████4 rilasciata dalla MIT-UCO di Potenza il 1 ██████████ il Sig. ██████████, conduttore dell'immobile e legale rappresentante della Società ██████████ identificato a documento di riconoscimento n. ██████████ dal Ministero dell'Interno, nonché ██████████, che assiste il ██████████ I Sig.ri presenti hanno consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 10.35.

Si fissava per il giorno 16 del mese di Luglio 2024 alle ore 13.30 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Potenza (PZ), al Corso Garibaldi, n. 26, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il ██████████, conduttore dell'immobile e legale rappresentante della ██████████, identificato a documento di riconoscimento n. ██████████ dal Ministero dell'Interno, nonché dall'Avv. ██████████, che assiste il Sig. ██████████. Il Sig. ██████████



ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 14.45.



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti, dai certificati rilasciati dall'ufficio tecnico Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Potenza (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- Alla data del Pignoramento, il 17/07/2023, l'immobile al foglio 48, p.lla 76, Sub 1 oggetto della stessa procedura risultava soppresso e variato, in base alla nota di variazione in soppressione del 23/05/2018 pratica n. PZ0045961, divisione con cambio di destinazione d'uso (n. 6118.1/20189 e generava gli immobili al foglio 48, particella 76, sub 194-195-196.

I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

- Si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato, le suddette sono di seguito descritte:
LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA – Foglio 48, p.lla 76, Sub 194 (Ex Sub 1):

La variazione riscontrata riguarda la realizzazione di un'apertura per collegare il locale commerciale pignorato al Negozio adiacente. Si dovrà ripristinare lo stato originario dei luoghi e nello specifico si dovrà chiudere l'apertura di collegamento realizzata per accedere al Negozio adiacente.

Il costo per ripristinare lo stato originale dei luoghi ammonta ad Euro 1.500,00 (Euro duemilacinquecento,00).

Inoltre per Sanare la variazione riscontrata sarà necessario presentare al Comune di Potenza richiesta di SCIA in Sanatoria. Il costo necessario per presentare SCIA in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento,00).

Si specifica che i costi complessivi necessari per il ripristino e per la presentazione della SCIA in Sanatoria al Comune di Potenza non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.

- Il Conduttore, Sig. [REDACTED]



Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI:

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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. 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). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla 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. 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. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Dalla Nota di Trascrizione: atto giudiziario del 24/03/2022, rep. 139, emesso dal UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP presso la CORTE DI APPELLO DI POTENZA, trascritto il 17/07/2023 ai nn. 11926/9788, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Giulia BARBAGALLO depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **Negozi e Botteghe:** cat. C/1 ubicata a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, 26, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **76**, Sub **1**, (già soppresso alla data del Pignoramento) Piano S1-T, Attuali proprietari [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

██████████, nato a Potenza (PZ) ██████████ per la Quota di Proprietà (1/2), ██████████
██████████, C.F.: ██████████, nato a Potenza (PZ) il 1 ██████████
per la Quota di Proprietà (1/2).

Alla data del Pignoramento, il 17/07/2023, il bene oggetto di pignoramento risultava
soppresso e variato, in base alla nota di variazione in soppressione del 23/05/2018 pratica n.
PZ0045961, divisione con cambio di destinazione d'uso (n. 6118.1/20189 e generava gli
immobili al foglio 48, particella 76, sub 194-195-196.

Sulla base di quanto affermato e considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione
geografica ed i servizi di comunicazione, l'immobile sopra descritto ed oggetto del
pignoramento, lo stesso è stato da me C.T.U accorpato in un **UNICO LOTTO**, in modo da
rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da
attribuire un giusto valore di vendita. L'Unico Lotto composto dal solo fabbricato risulta così
strutturato:

- **Negozi e Botteghe ubicata a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28**, in Catasto al foglio 48, particella 76, Sub 194 (Ex Sub 1), Piano T, cat. C/1, ██████████ **per la Quota di Proprietà (1/2) e ██████████ per la Quota di Proprietà (1/2);**
- **Magazzini e Locali di Deposito ubicata a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28**, in Catasto al foglio 48, particella 76, Sub 195 (Ex Sub 1), Piano S1, cat. C/2, ██████████ **per la Quota di Proprietà (1/2) e ██████████ per la Quota di Proprietà (1/2);**
- **Laboratori artigiani ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28**, in Catasto al foglio 48, particella 76, Sub 196 (Ex Sub 1), Piano S1, cat. C/3, ██████████ **per la Quota di Proprietà (1/2) e ██████████ per la Quota di Proprietà (1/2).**

Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 48 particella 76. La p.lla 76 confina a nord con Corso Garibaldi, a sud con le p.lle 1154-367, ad ovest con la p.lla 2638, e ad est con la p.lla 2987.

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, 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. 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 – i 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 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 riferiscano, 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, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO:

- Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, foglio 48, particella 76, Sub 194 (ex Sub 1), Piano T (██████████ per la Quota di Proprietà 1/2 e ██████████ per la Quota di Proprietà 1/2).

Il Fabbricato di cui fa parte il Locale Commerciale è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, realizzato in cemento armato con copertura a falda in latro-cemento ed è stato realizzato antecedentemente il 1967. Al Locale Commerciale si accede mediante una porta-vetrina con accesso lungo Corso Garibaldi. Il locale presenta un ambiente unico destinato alla vendita, nello specifico capi d'abbigliamento, con un'altezza interna di 2,85 ml, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, ed il loro sistema di oscuramento avviene mediante delle veneziane in pvc, il pavimento è realizzato mediante piastrelle in gress porcellanato e presenta tinteggiatura alle pareti. Il locale presenta un impianto di

riscaldamento realizzato mediante radiatori in alluminio collegati all'impianto centralizzato del palazzo, inoltre sono presenti due climatizzatori utilizzati sia per il riscaldamento che il raffrescamento dell'ambiente. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dal Sig. [REDACTED], titolare dell'impresa individuale [REDACTED] in virtù di Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale.



Figura 1 – Panoramica Ingresso Locale Commerciale, Corso Garibaldi, n. 28, Potenza (PZ).

- Locali di Deposito foglio 48, particella 76, Sub 195 (ex Sub 1), Piano S1 e Laboratori Artigianali foglio 48, particella 76, Sub 196 (ex Sub1), Piano S1, ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, ([REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2 e [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2).

Il Fabbricato di cui fanno parte i Locali di Deposito e i Laboratori Artigianali è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, realizzato in cemento armato con copertura a falda in latro-cemento ed è stato realizzato precedentemente il 1967. I Locali di Deposito ed i Laboratori Artigianali sono collegati al Locale Commerciale posto al Piano Terra, descritto in precedenza, tramite una scala interna rivestita in marmo, e sono posti al

piano S1. I locali presentano vari ambienti così suddivisi: due aree esposizione, un locale sartoria, due camerini per la prova vestiti, tre aree deposito abiti, un piccolo ufficio destinato alla logistica degli ordini, due depositi materiali e tre bagni. I locali presentano un'altezza variabile compresa tra i 2,75 ml e i 2,95 ml, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio chiuse da delle saracinesche elettriche in metallo, il pavimento è realizzato mediante piastrelle in gress porcellanato e presenta tinteggiatura alle pareti. I locali presentano un impianto di riscaldamento realizzato mediante radiatori in alluminio collegati all'impianto centralizzato del palazzo, nella parte interna si trovano in buono stato di manutenzione, e non necessitano di particolari interventi, ed attualmente risultano occupati dal Sig. [REDACTED], titolare dell'impresa individuale [REDACTED] in virtù di Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale.

Il Conduttore, Sig. [REDACTED], non ha autorizzato il sottoscritto CTU, ad inserire foto interne ai locali per motivi di privacy.



Figura 2 – Panoramica Prospetto Posteriore Locale Commerciale, Corso Garibaldi, n. 28, Potenza (PZ).

Locale Commerciale, Locale di Deposito e Laboratorio Artigianale ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
48	76	C/1 classe 12 Sub 194 (ex Sub 1) 116 mq	██████████ (1/2 Proprietà) ██████████ (1/2 Proprietà)	€ 3.007,95
48	76	C/2 classe 04 Sub 195 (ex Sub 1) 410 mq	██████████ (1/2 Proprietà) ██████████ (1/2 Proprietà)	€ 995,21
48	76	C/3 classe 09 Sub 196 (ex Sub 1) 90 mq	██████████ (1/2 Proprietà) ██████████ (1/2 Proprietà)	€ 511,29

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

Locale Commerciale, Locale di Deposito e Laboratorio Artigianale ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Locale Commerciale Piano Terra	115,65	1,00	115,65
Superficie lorda Locale Deposito Piano S1	460,15	1,00	460,15
Superficie lorda Locale Laboratorio Piano S1	103,10	1,00	103,10
		Superficie totale	678,90

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; - 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; - 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; - 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, 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. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità 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 con la planimetria catastale;**
- **in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - 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 quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.**

UNICO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Negozi e Botteghe ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 76, Sub 194 (Ex Sub 1), Piano 1, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Magazzini e Locali di Deposito ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 76, Sub 195 (Ex Sub 1), Piano S1, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Laboratori Artigianali ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 76, Sub 196 (Ex Sub 1), Piano S1, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

- Negozi e Botteghe ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 76, Sub 1, Piano S1-T, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);

Si sono riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

Alla data del Pignoramento, il 17/07/2023, l'immobile al foglio 48, p.lla 76, Sub 1 oggetto della stessa procedura risultava soppresso e variato, in base alla nota di variazione in soppressione del 23/05/2018 pratica n. PZ0045961, divisione con cambio di destinazione d'uso (n. 6118.1/20189 e generava gli immobili al foglio 48, particella 76, sub 194-195-196.

I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 48, p.lla 76 Sub 1

Sup. Lorda Locale: 115.65 mq

Sup. Utile Locale: 93.05 mq



Figura 2 - Planimetria Catastale Immobile Pignorato, Piano Terra, Foglio 48, p.lla 76, Sub 1.



PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO_Foglio 48, p.lla 76 Sub 1

Sup. Lorda Locali: 563,25 mq

Sup. Utile Locali: 499,90 mq

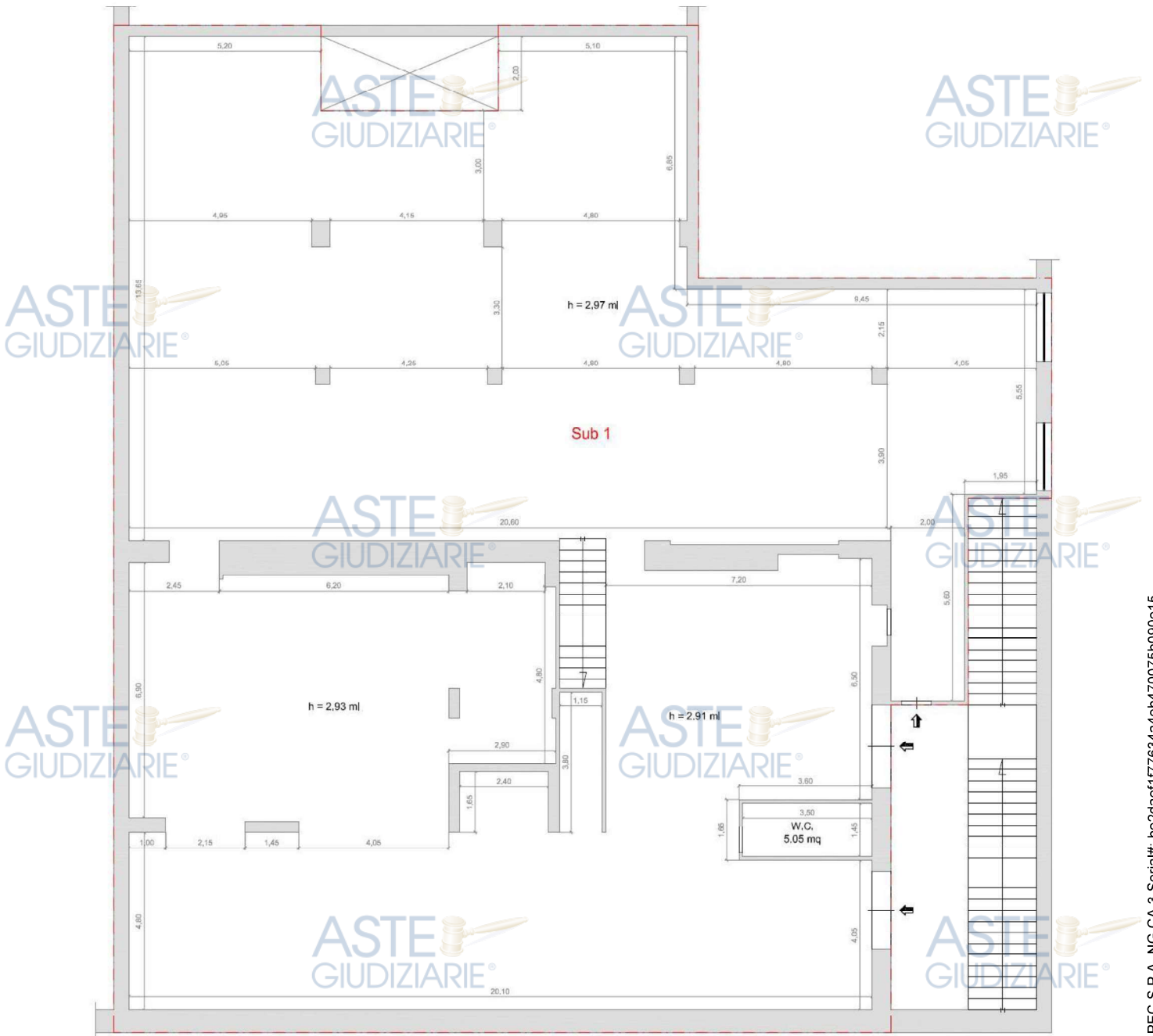


Figura 3 - Planimetria Catastale Immobile Pignorato, Piano Seminterrato, Foglio 48, p.lla 76, Sub 1.

PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 48, p.lla 74, Sub 194

Sup. Lorda Locale Commerciale: 115.65 mq

Sup. Utile Locale Commerciale: 93.05 mq



Figura 4 - Planimetria Catastale Attuale, Piano Terra, Foglio 48, p.lla 76, Sub 194 (Ex Sub 1).



PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO_Foglio 48, p.lla 76, Sub 195-196

Sup. Lorda Locali Deposito: 460.15 mq

Sup. Utile Locali Deposito: 403.80 mq

Sup. Lorda Laboratorio Artigianale: 103.10 mq

Sup. Utile Laboratorio Artigianale: 85.40 mq

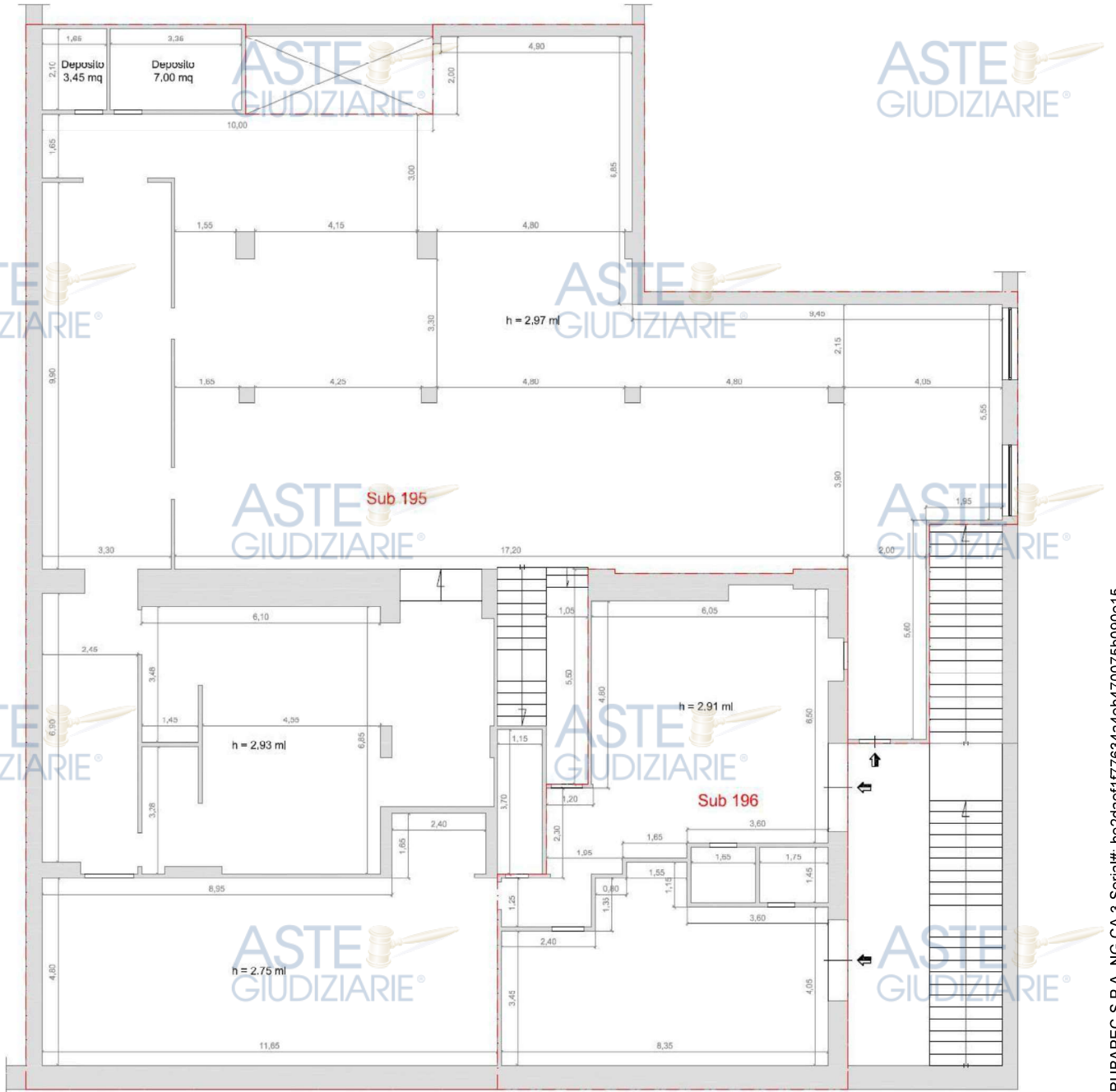


Figura 5 - Planimetria Catastale Attuale, Piano Seminterrato, Foglio 48, p.lla 76, Sub 195-196 (Ex Sub 1).

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 48, p.IIa 74, Sub 194

Sup. Lorda Locale Commerciale: 115.65 mq

Sup. Utile Locale Commerciale: 93.35 mq

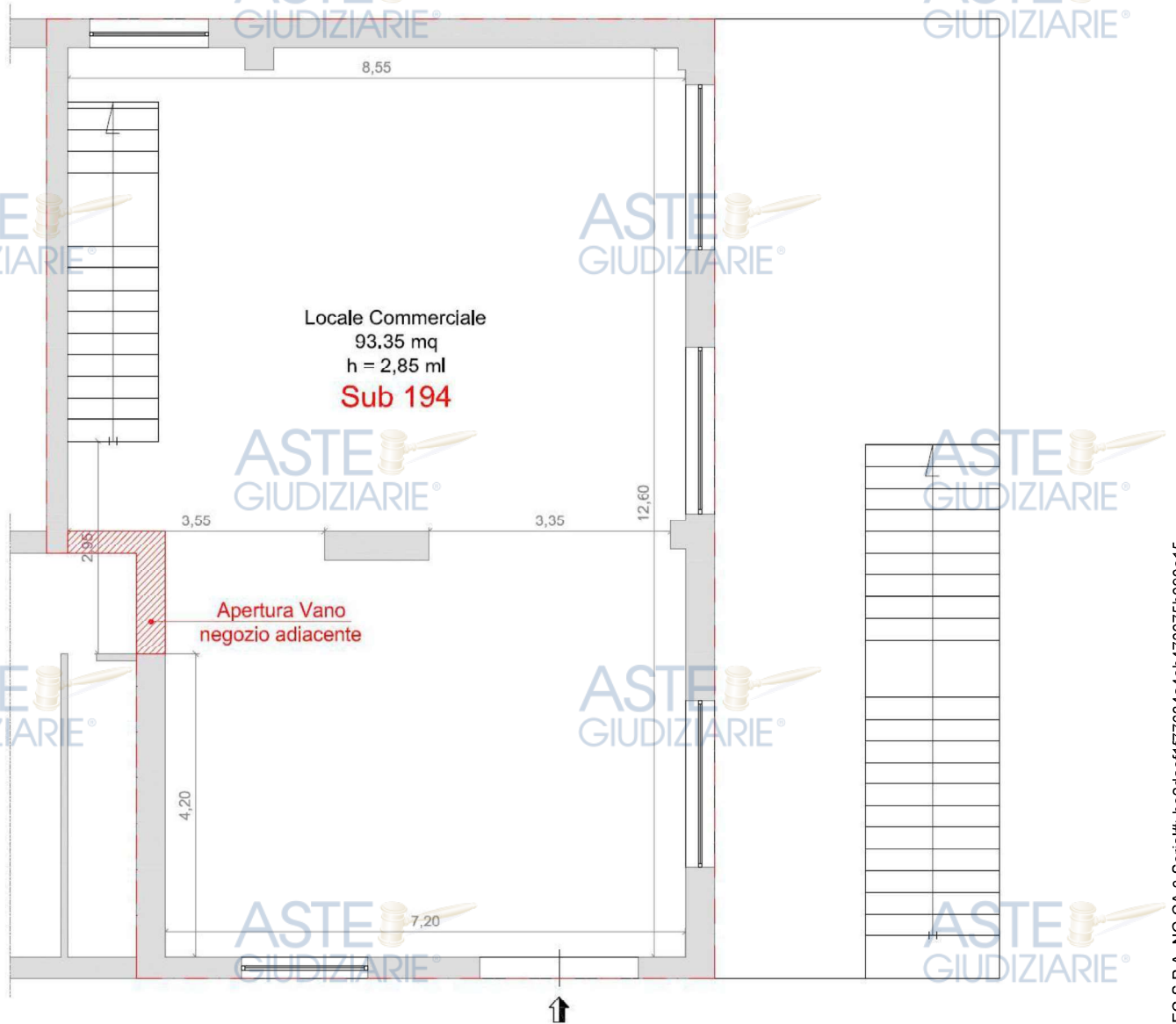


Figura 6 - Planimetria Stato di Fatto, Piano Terra, Foglio 48, p.IIa 76, Sub 194 (Ex Sub 1).



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO_Foglio 48, p.lla 76, Sub 195-196

Sup. Lorda Locali Deposito: 460.15 mq

Sup. Utile Locali Deposito: 403.80 mq

Sup. Lorda Laboratorio Artigianale: 103.10 mq

Sup. Utile Laboratorio Artigianale: 85.40 mq

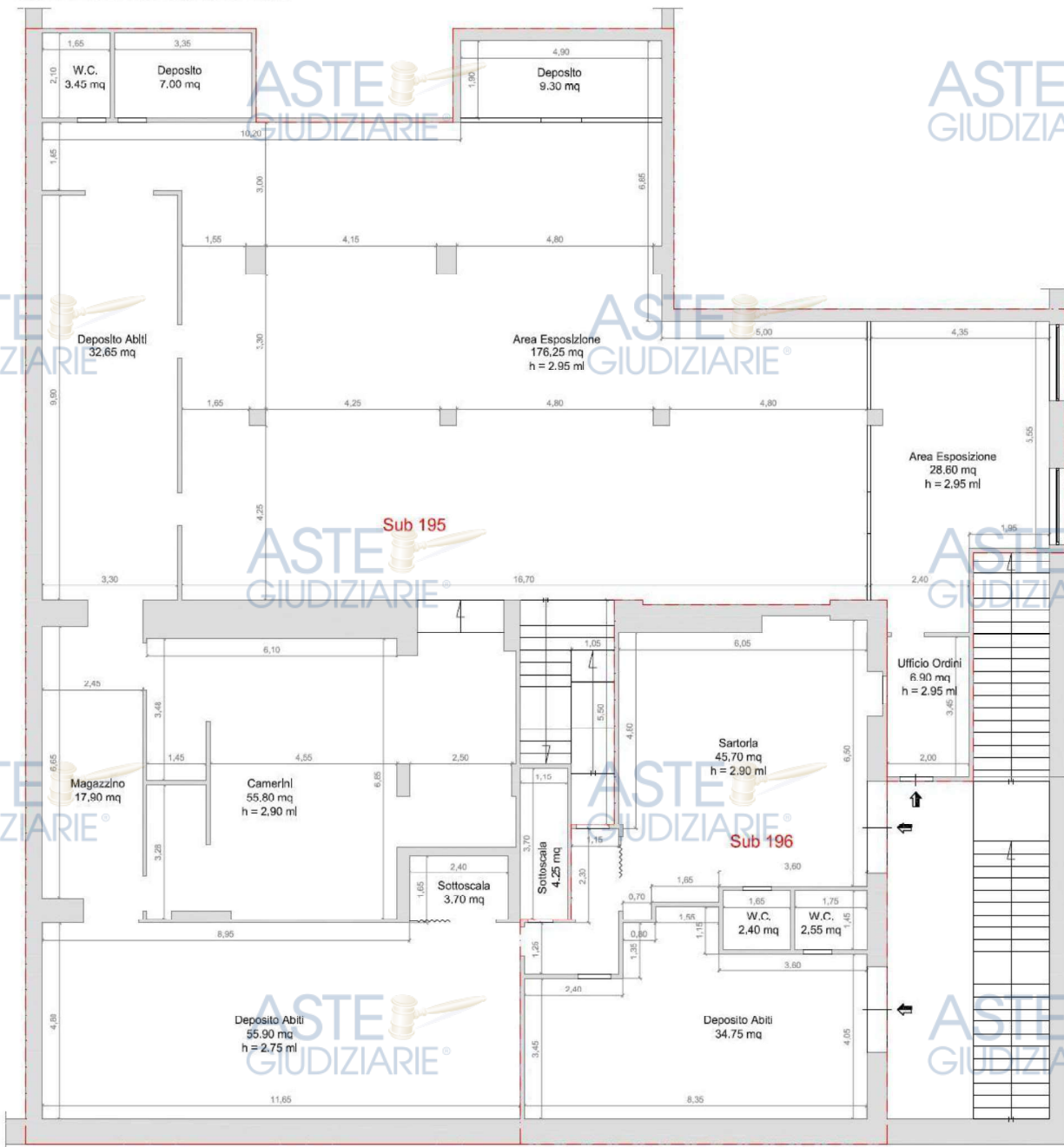


Figura 7 - Planimetria Stato di Fatto Piano Seminterrato, Foglio 48, p.lla 76, Sub 195-196 (Ex Sub 1).

Si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato, le suddette sono di seguito descritte:

LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA – Foglio 48, p.lla 76, Sub 194 (Ex Sub 1):

La variazione riscontrata riguarda la realizzazione di un'apertura per collegare il locale commerciale pignorato al Negozio adiacente. Si dovrà ripristinare lo stato originario dei luoghi e nello specifico si dovrà chiudere l'apertura di collegamento realizzata per accedere al locale adiacente.

Il costo per ripristinare lo stato originale dei luoghi ammonta ad Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento,00).

Inoltre per Sanare la variazione riscontrata sarà necessario presentare al Comune di Potenza richiesta di SCIA in Sanatoria. Il costo necessario per presentare SCIA in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento,00).

Si specifica che i costi complessivi necessari per il ripristino e per la presentazione della SCIA in Sanatoria al Comune di Potenza non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.

Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile ma la sola distribuzione degli spazi interni.

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 UNICO: – piena ed intera proprietà di un **Locale Commerciale**, ubicato a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, Piano Terra, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 48, p.lla 76, Sub 194 (ex Sub 1), **Locale di Deposito**, ubicato a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, Piano S1, identificato in Catasto fabbricati al foglio 48, p.lla 76, Sub 195 (Ex Sub 1), e **Laboratorio Artigianale**, ubicato a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, Piano S1, identificato in Catasto fabbricati al foglio 48, p.lla 76, Sub 196 (Ex Sub 1). Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 48 particella 76. La p.lla 76 confina a nord con Corso Garibaldi, a sud con le p.lle 1154-367, ad ovest con la p.lla 2638, e ad est con la p.lla 2987.

L'intero Fabbricato è stato edificato antecedentemente il 1967 mediante Licenza Edilizia n. 28544/66 rilasciata dal Comune di Potenza in data 01/08/1966; successiva Pratica Edilizia n. 81 del 23/07/1968 n. Prot. 15887. L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di

Potenza nell'Ambito Urbano, Aree classificate come **“Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto”**.

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 770.908,75 (euro settecentosettantamilanovecentotto,75)

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, 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, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

LOTTO UNICO – STORICO VENTENNALE:

- Locale Commerciale, Locale di Deposito e Laboratorio Artigianale ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 26, Piano S1-T, in Catasto Fabbricati al Foglio 48, Particella 76, Sub 194-195-196 (Ex Sub 1), Proprietà dei Sig.ri [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2 e [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2.

[REDACTED] sono diventati titolari degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

Detto immobile a [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Gatti Luigi del 7 marzo 2000, repertorio n. 15787 e trascritto a Potenza in data 10 marzo 2000 ai nn. 3803/2938 da [REDACTED], nata a Potenza in data [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

A [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà l'immobile è pervenuto per successione in morte di [REDACTED] nato a Potenza in data [REDACTED] c.f.: [REDACTED] e deceduto [REDACTED]. Dichiarazione di successione presentata in data 29 settembre 1995 n. 1209 vol. 159 e trascritto a Potenza in data 16 ottobre 1997 ai nn. 14925/13057. Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta accettazione tacita di eredità

Notaio Polosa Antonio del 7 marzo 2000 repertorio n. 15787/10469 e trascritto a Potenza in data 23 settembre 2005 ai nn. 17060/11407.

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.c., 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.

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

- UNICO LOTTO: Locale Commerciale, Locali di Deposito e Laboratorio Artigianale in Catasto fabbricati rispettivamente al foglio 48, p.lla 76, Sub 194-195-196 (Ex Sub 1);

l'intero Fabbricato è stato edificato antecedentemente il 1967 mediante Licenza Edilizia n. 28544/66 rilasciata dal Comune di Potenza in data 01/08/1966; successiva Pratica Edilizia n. 81 del 23/07/1968 n. Prot. 15887. In riferimento all'istanza di richiesta Accesso Atti, inoltrata dal sottoscritto CTU al protocollo Generale del Comune di Potenza n. 0090113 in data 05/09/2024, il Comune di Potenza (PZ), con comunicazione n. Prot. 0093704/2024 del 17/09/2024, comunicava che dalla consultazione dei registri del SUDE (anni 2013-2018) non risultano essere pervenuti ulteriori richieste di Titoli abilitativi da parte dei [REDACTED]. Si allega alla presente la comunicazione ricevuta da parte del Comune di Potenza (PZ).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U. del Comune di Potenza, nel seguente Ambito di riferimento:

- Foglio n. **48**, particella nn. **76**, ricade secondo il P.R.G. del Comune di Potenza nell'Ambito Urbano, Aree classificate come **“Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto”**.

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 – in difetto – 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 aggiudicatario 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.).

Per quanto concerne gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

Il Locale Commerciale, il Locale di Deposito e il Laboratorio Artigianale siti in Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28, in Catasto rispettivamente al foglio 47, particella 76, sub 194-195-196 (Ex Sub 1), sono in possesso dei Sig.ri ██████████, nato il 1 ██████████ a Potenza (PZ), C.F.: ██████████ per la Quota di Proprietà (1/2) e ██████████ ██████████ nato il 1 ██████████ a Potenza (PZ), C.F.: ██████████ per la Quota di Proprietà (1/2). Gli immobili citati risultano essere occupati attualmente dal Sig. ██████████ ██████████ titolare dell'impresa individuale ██████████, con sede in Potenza al Corso Garibaldi n. 30, P.IVA ██████████, in virtù di Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato in data 01/01/2019, della durata di 6 anni con termine di scadenza al 31/12/2025. A tal fine si allega una copia del presente contratto di fitto.

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:

- a) verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.
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;
- b) verificare la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) 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, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del 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, 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; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.

Sul bene pignorato sussistono nel ventennio preso in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA**, concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Racioppi Annamaria del 3 marzo 2009 repertorio n. 3670/2027 ed iscritta a Potenza in data 4 marzo 2009 ai nn. 3664/340 a favore di Banca Popolare di Bari – Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari c.f.: 00254030729, domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Cavour, n. 19, per capitale di Euro 1.000.000, 00 (Euro un milione,00) oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 2.000.000,00 (Euro duemilioni,00), durata 15 anni, a carico di [REDACTED] nato a Potenza in data [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nato a Potenza in data [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su:
 - **Foglio 48, particella 76 sub 1;**
ed a carico di [REDACTED] nata a Potenza in data [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni su:
 - **Foglio 32, particella 722 sub 1;**
 - **Foglio 32, particella 722 sub 2;**
 - **Foglio 32, particella 693 graffato con Foglio 32, particella 721 sub 2;**
 - **Foglio 32, particella 721 sub 1;**
 - **Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Potenza, c.f.: 01141410760**
- **ATTO ESECUTICO O CAUTELARE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Corte D'Appello di Potenza del 20 giugno 2023 repertorio n. 892 e trascritto a Potenza ai nn. 11926/9877 in data 17 luglio 2023, a Favore di Amco-Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli, c.f.: 05828330638, a carico di [REDACTED] nato a Potenza in data [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Potenza in data [REDACTED] 67, c.f.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su:
 - **Foglio 48, particella 76 Sub 1.**

- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura;

A tal fine si allega alla presente, copia delle trascrizioni gravanti sull'immobile.

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.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Potenza (PZ), al Corso Garibaldi, n. 28, in Catasto Fabbricati al foglio 48, Particella 76, Sub 194-195-196 (Ex Sub 1) ricadano su un suolo demaniale.

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 il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato 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.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria e dalla Certificazione Notarile, depositato agli atti della procedura 50/2023 R.G.E., a firma del Notaio Giulia BARBAGALLO, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, i Sig.ri [REDACTED] esercitano il loro diritto sui beni in quanto proprietari degli stessi.

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:

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso il Sig. Nicola di CAMILLO, Amministratore Pro-Tempore del condominio di cui gli stessi Immobili sono oggetto della procedura 50/2023 R.G.E., risulta che:

- La gestione del condominio di Corso Garibaldi, n. 28, è stata affidata alla DEA AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI nella figura dell'amministratore di Condominio Sig. Nicola DI CAMILLO;
- Alla data odierna i [REDACTED] non risultano in regola con le quote ordinarie da versare al Condominio, l'importo dovuto è pari ad Euro 28.364,00 (Euro ventottomilatrecentosessantaquattro,00);
- Si allega alla presente l'attestazione da parte della DEA AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI;
- non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli citati nel quesito 8.

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. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. 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.**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali 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.), ma 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, 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 insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che 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 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;
 - 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.**

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Potenza (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate oltre ad acquisire le dovute informazioni dai borsini immobiliari e le pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari, riferite al Comune di Potenza (PZ). A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare:

VALORE UNICO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Locale Commerciale al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 2.250,00**, per il Locale di Deposito al Piano S1 il valore di **€/mq 925,00**, per il Laboratorio Artigianale al Piano S1 il valore di **€/mq 825,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore del Locale Commerciale, Locale di Deposito e Laboratorio Artigianale ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28.						
Foglio	P.IIIa	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
48	76	194 (ex Sub 1)	Locale Commerciale Piano Terra	115,65	€ 2.250,00	€ 260.212,50
48	76	195 (ex Sub 1)	Locali di Deposito Piano S1	460,15	€ 925,00	€ 425.638,75
48	76	196 (ex Sub 1)	Laboratorio Artigianale Piano S1	103,10	€ 825,00	€ 85.057,50
Totale Valore Immobile						€ 770.908,75

Per un totale complessivo del LOTTO UNICO di:

EURO 770.908,75 (euro settecentosettantamilanovecentotto,75)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del **Locale Commerciale, il Locale di Deposito ed il Laboratorio Artigianale siti in Potenza (PZ), al Corso Garibaldi, n. 28**, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 5,6204** per il Locale Commerciale al Piano Terra, **€/mq x mese € 1,5212** per il Locale di

Deposito al Piano S1, €/mq x mese € 1,4548 per il Laboratorio Artigianale al Piano S1 il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Locale Commerciale, Locale di Deposito e Laboratorio Artigianale ubicati a Potenza (PZ), in Corso Garibaldi, n. 28.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
48	76	194	Locale Commerciale Piano Terra	115,65	€ 5,6204	€ 650,00
48	76	195	Locali di Deposito Piano S1	460,15	€ 1,5212	€ 700,00
48	76	196	Laboratorio Artigianale Piano S1	103,10	€ 1,4548	€ 150,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 1.500,00

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.

I beni pignorati ubicati nel Comune di Potenza ed individuati catastalmente al:

- foglio 48, particella 76, sub 194 (ex sub 1) - (Proprietà 1/2 [REDACTED]; Proprietà 1/2 [REDACTED]);
- foglio 48, particella 76, sub 195 (ex sub 1) - (Proprietà 1/2 [REDACTED]; Proprietà 1/2 [REDACTED]);
- foglio 48, particella 76, sub 196 (ex sub 1) - (Proprietà 1/2 [REDACTED]; Proprietà 1/2 [REDACTED]);

intestati ai Sig.ri [REDACTED], sono stati pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente.

Gli immobili pignorati non sono divisibili.

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.

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [REDACTED], **alla data del pignoramento (17/03/2023)**, risiedeva nel Comune di Potenza (PZ) in [REDACTED] che l'esecutate Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **alla data del pignoramento (17/03/2023)**, risiedeva nel Comune di Potenza (PZ) in [REDACTED]

snc;

- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [REDACTED], **alla data odierna**, risiede nel Comune di Potenza (PZ) in [REDACTED]; che l'esecutate Sig. [REDACTED] [REDACTED], **alla data odierna**, nel Comune di Potenza (PZ) in [REDACTED]

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [REDACTED] è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in Potenza (PZ) **dalla nascita ad oggi**; che l'esecutate Sig. [REDACTED], è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in Potenza(PZ) **dalla nascita ad oggi**;

- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ), risulta che gli esegutate Sig. [REDACTED] il [REDACTED] ha contratto matrimonio con la [REDACTED] nata [REDACTED] e che con atto in data [REDACTED] a rogito del Notaio Gatti Luigi del distretto notarile di Potenza i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni patrimoniali; l'esecutate Sig. [REDACTED] il 1 [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e che i coniugi hanno dichiarato il regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo codice civile.



Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Settembre 2024



Il C.T.U.

(Arch. Canio ROMANIELLO)




Romaniello
architetto
631 sez. A

