

**PROCEDIMENTO N. 25/2014 R.G.E.**

**DE PAOLA MARIA LUCIA**

**Contro**



**RELAZIONE DI STIMA**

Genzano di Lucania li; 4/12/2023

Il c.t.u.  
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312  
Mail: [macentoducati@libero.it](mailto:macentoducati@libero.it) – P.E.C.: [mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it](mailto:mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it)



## A. RELAZIONE DI STIMA

- PREFERAZIONE

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F. NOTA SPECIFICA DELLE COMPETENZE PROFESSIONALI PER  
OPERAZIONI ESEGUITE SU DISPOSIZIONE DELL'AUTORITÀ  
GIUDIZIARIA



## PREFAZIONE

- La Sig.ra **DE PAOLA Maria Lucia** nata a Polla il 14/11/1970 (C.F. DPL MLC 70S54 G793W), residente in Teggiano in Via Sinagoga, nella qualità di titolare e legale rappresentante della Ditta Bserramenti, corrente in Teggiano (SA) in Via San marco P.Iva: 04001220658 è **creditrice della società** [REDACTED], in persona dell'amministratore unico [REDACTED] (C.F. e P.Iva: [REDACTED] con sede in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED] di € 40.168,00, in virtù di titoli cambiari;
- In forza dei suddetti titoli esecutivi, l'istante ha intimato alla debitrice con atto di precetto, notificato il 17/12/2013 a mezzo posta, il pagamento di complessivi € 41.743,20 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, le spese di notifica e quelle successive, accessorie ed occorrente, con riserva di miglior conteggio;
- **Il precetto è rimasto infruttuoso, pertanto si chiedeva di procedere al pignoramento di beni immobili;**
- In data 05/02/2014 veniva notificato l'Atto di pignoramento immobiliare con il quale si sottoponevano a pignoramento i seguenti immobili:
  - 1) **fabbricato** in Forenza (PZ) alla Contrada Reddito degli Angeli piano T-1, in catasto al foglio 72 part. 91 Cat. D/2, con relative dipendenze, accessori, frutti ed accensioni.
- **l'atto di pignoramento veniva trascritto** al n. 25 in data 06/03/2014, n. 3003 R.G. e n. 2530 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti.
- in data **07/02/2018**, il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Daniela Di Gennaro**, nominava C.T.U. "esperto stimatore" la sottoscritta arch. Maria Antonia Centoducati, che accettava in data 12/02/2018;
- **In data 30/07/2018** la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, **si recava in Forenza, all C.da Reddito degli Angeli (presso i beni interessati dal pignoramento)**, congiuntamente all'Ing. CENTODUCATI Francesco (in qualità di collaboratore), per accedere nel compendio immobiliare pignorato, ed al custode

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312  
Mail: [macentoducati@libero.it](mailto:macentoducati@libero.it) – P.E.C.: [mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it](mailto:mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it)



Avv. Francesco MISSANELLI avendone, quest'ultimo, in data 21/07/2018, dato preavviso al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R 1 ed a mezzo P.E.C. all'indirizzo pec [redacted] il difensore costituito della società debitrice avv. Federico Pagano all'indirizzo pec in atti dichiarato, al creditore procedente c/o il difensore costituito avv. Pasquale Lamonica, all'indirizzo pec in atti dichiarato. Nel compendio pignorato, rinveniva la presenza della [redacted]

[redacted] già

#### a) – RISPOSTA AI QUESITI

In adempimento all'incarico conferitole, la sottoscritta, dopo aver acquisito tutta la documentazione e le notizie utili per esplicitare il suddetto incarico, ha redatto la seguente relazione di stima, rispondendo ai quesiti, che di seguito vengono riportati con la stessa numerazione.

#### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** (*All. n. 1*) che, per i beni pignorati, **risale sino ad un atto di acquisto derivativo** trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento (*trascritto in data 06/03/2014 al n. 3003 R.G. e al n. 2530 R.P.*), ovvero:

dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, gli immobili oggetto del pignoramento, risultano **intestati** (proprietà 1/1), alla data della trascrizione del pignoramento, alla [redacted]

[redacted] forza del seguente:





a) **ATTO DI CONFERIMENTO DI BENI** [redacted] (C.F. [redacted]) per Notar Francesco Zotta da Rionero in Vulture in data **23 settembre 2010**, rep. 14759, racc. 8124 trascritto a Potenza il 22 ottobre 2010 ai nn. 17821/13317 contro la società [redacted] (All. n. 2);

b) alla società [redacted] di cui al precedente punto il bene è pervenuto in forza di **ATTO DI CONFERIMENTO DI BENI** per Notar Francesco Zotta da Rionero in Vulture in data **26 ottobre 2009**, rep. n. 13089 racc. 7001, trascritto a Potenza il 9 novembre 2009 ai nn. 19358/14619 [redacted] (All. n. 3);

c) alla società [redacted] ne è pervenuto in forza di **ATTO DI** [redacted] Francesco Zotta da Rionero in Vulture in data **7 agosto 2009**, rep. 12843, racc. 6830, registrato a Melfi il 25 agosto 2009 al n. 2488/1T, a seguito del quale:

- la società [redacted] con sede in [redacted] è stata incorporata nella società [redacted], con sede [redacted]
- la società incorporante [redacted] ha assunto la nuova denominazione di [redacted] ed è subentrata altresì nel patrimonio attivo (e passivo) della società [redacted]

l'atto di fusione per incorporazione non risulta trascritto presso la competente Conservatoria;

d) alla società [redacted] il bene pignorato è pervenuto in forza di **VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA** per Notar Francesco Zotta da Genzano di Lucania del **18 giugno 2004**, rep. n. 682, racc. n. 246, registrato a Potenza il 24 giugno 2004 al n. 1473/1T, con il quale veniva modificata la denominazione sociale e la forma giuridica [redacted]

il verbale di assemblea straordinaria non risulta trascritto presso la competente Conservatoria;



- e) alla [redacted] bene è pervenuto in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notar Domenico Antonio Zotta da Potenza del **5 dicembre 2002**, rep. n. 43115, racc. n. 20139, trascritto ivi il 20 dicembre 2002 ai nn. 20873/15526, contro [redacted];
- f) [redacted] bene è pervenuto in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** autenticato nelle firme per Notar Domenico Antonio Zotta da Potenza del **17 febbraio 1992**, rep. 27544, registrato ivi il 3 marzo 1992 al n. 140 e ivi trascritto il 7 marzo 1992 ai nn. 3806/3430, per averlo acquistato da [redacted] (All. n. 5).

**Quest'ultimo atto è un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento** (trascritto in data 06/03/2014 al n. 3003 R.G. e al n. 2530 R.P.).

Si precisa infine, che, nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

**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 1/2, 1/4; ecc.) ed i *beni oggetto del pignoramento*.**

### **DIRITTI REALI**

- **Nell'atto di conferimento di beni** (All. n. 2) per Notaio Zotta Francesco da Rionero in Vulture del **23 settembre 2010**, rep. n. 14759, racc. 8124, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Potenza il 22 ottobre 2010 ai nn. 17821/13317, [redacted] conferisce all' [redacted] società [redacted] **la proprietà per la quota 1/1** di:

- 1) **Complesso immobiliare adibito a ristorante – albergo agriturismo** sviluppatosi su 2 (due) livelli: piano terra e primo piano sito nel Comune di Forenza (PZ), riportato al foglio 72 p.lla 91, contrada Reddito degli Angeli, piano: T-1, cat. D/2, R.C. € 6.860,00.



- **Nell'atto di pignoramento** (*All. n. 6*) trascritto in data 06/03/2014 al n. 3003 R.G. e al n. 2530 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, il diritto reale è la proprietà per la quota di 1/1 della società [REDACTED] dei beni:
  - a) **fabbricato** sito in Forenza alla C.da Reddito degli Angeli snc catastalmente identificato al foglio 72, particella 91, cat. D2 – alberghi e pensioni.

**I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di conferimento di beni sopra menzionato.**

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (*All. n. 6*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 7*), coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (*All. n. 8*) (*All. n. 9*).

**Confini:**

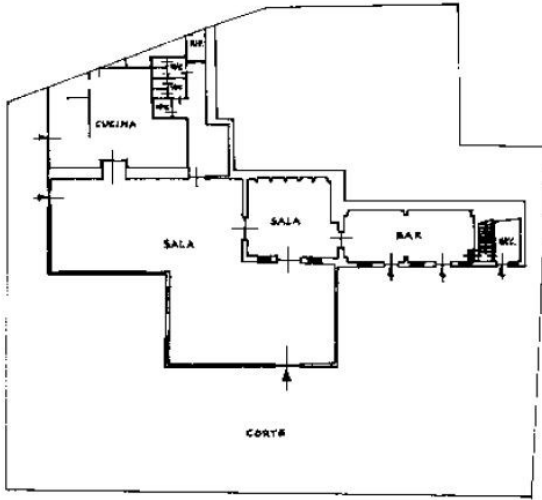
- il fabbricato di cui al punto 1) (**Complesso immobiliare adibito a ristorante – albergo agriturismo**) confina con p.lle 95, 98, 96 e 104 del foglio 72 del catasto terreni e con p.lla 106 del foglio 72 del catasto fabbricati tutte di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (*All. n. 10*).

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

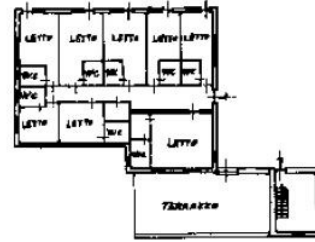
Per i beni oggetto di pignoramento si costituisce un unico **Lotto** ovvero:

**Lotto Unico: COMPLESSO IMMOBILIARE ADIBITO A RISTORANTE – ALBERGO AGRITURISTICO**, sito alla c.da Reddito degli Angeli snc del Comune di Forenza (PZ), censito nel N.C.E.U. al foglio 72 p.lla 91 categoria D/2, rendita € 6.860,00, piano T-1. (*All. n. 11*)

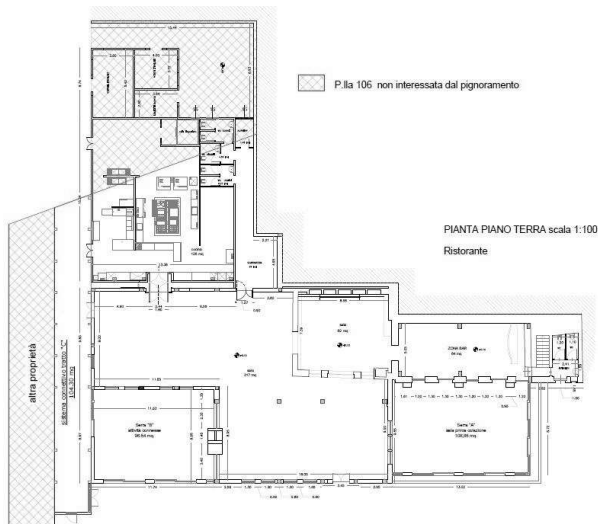




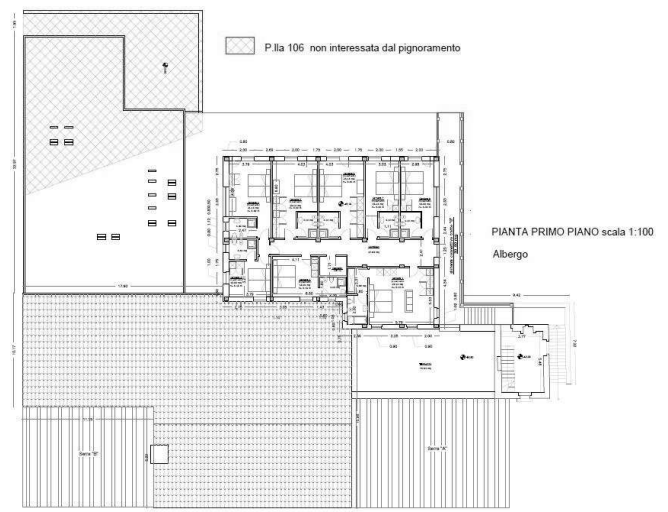
All. n. 11 – planimetria catastale PT



All. n. 11 – planimetria catastale P1



All. n. 12a – planimetria stato dei luoghi PT



All. n. 12b – planimetria stato dei luoghi P1

Ad esso si accede dalla Sp 10 del Comune di Forenza, attraverso una strada privata con massicciata in stabilizzato. L'ultimo tratto di strada, verso il complesso immobiliare è pavimentato in pietra e ciottoli.





SP 10 – strada privata in massiciata di stabilizzato



Strada di accesso in pietre e ciottoli

Il complesso immobiliare è stato realizzato come ampliamento di un'antica casa padronale della metà dell'800; si sviluppa su due livelli: a) piano terra adibito a ristorante con annessi servizi, e b) primo piano adibito ad albergo.





La struttura portante della casa padronale è in muratura in pietra squadrata (attualmente è occupata dalla sala n. 2, dal locale bar e dalla gradinata di comunicazione tra il ristorante al piano terra e l'albergo al primo piano. L'ampliamento è in calcestruzzo cementizio armato, copertura in legno lamellare, tranne il solaio piano di copertura del locale bar e della gradinata che è latero-cementizio (in corrispondenza del terrazzo al primo piano). L'impianto di riscaldamento dei locali di servizio al PT e dell'albergo al P1 è costituito da radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas metano con bombolone presente nella p.lla 104 (non interessata dal pignoramento). L'impianto di riscaldamento delle sale del ristorante è costituito da tubazioni e bocchettoni ad aria. L'impianto di raffrescamento è elettrico con pompa di calore, l'impianto antincendio, presente nelle sale del ristorante è costituito da idranti.

- a) Ristorante al piano terra:** è composto da un'ampia sala ristorante (sala 1), una sala ristorante più piccola (sala 2), un locale bar, una cucina con annessi locali di deposito e dispense, ed i servizi igienici costituiti da due bagni per uomini con relativo antibagno, due bagni per donne, con relativo antibagno, un bagno per disabili ed un bagno attrezzato con nursery/fasciatoio, serviti da un disimpegno,



in parte adibito a spogliatoio. E' inoltre presente un vano gradinata per l'accesso al terrazzo sovrastante ed al tratto "B" del sistema connettivo ed un bagno con accesso dalla corte esterna. Al piano terra si accede da un'ampia corte graffata alla p.lla 91 del fg. 72 e quindi di proprietà della stessa socie [REDACTED]



Sala 1



Sala 1

La **sala 1** ha struttura portante in calcestruzzo cementizio armato e copertura in legno lamellare; le pareti sono intonacate; il pavimento è in gres porcellanato effetto cotto; gli infissi sono in legno con vetrocamera.



Sala 2



Sala 2

La **sala 2** è stata ricavata nella vecchia masseria ristrutturata, ha struttura portante in pietra, la copertura in legno lamellare, le pareti in pietra a faccia-vista ed il pavimento anch'esso in pietra.





Locale bar



Locale bar

Il **locale bar** presenta le stesse caratteristiche della sala 1, ovvero pavimento in gres porcellanato effetto cotto e pareti intonacate. Il solaio di copertura è piano, latero-cementizio e all'estradosso è utilizzato come terrazzo pavimentato e praticabile.



Terrazzo a copertura del locale bar







Cucina



Deposito-cella frigorifero

La **cucina** è costituita da un ampio locale suddiviso con pareti, in parte a tutta altezza ed in parte di altezza inferiore rispetto a quella del locale, delimitanti le zone di preparazione e lavaggio. Sono presenti locali deposito e dispensa a servizio della cucina. I pavimenti sono in monocottura; tutte le pareti sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di due metri. E' presente inoltre una controsoffittatura.



W.C. uomini



W.C. donne



I **servizi igienici**, come già detto sono costituiti da due bagni per uomini con relativo antibagno, due bagni per donne, con relativo antibagno, un bagno per disabili ed un bagno attrezzato con nursery/fasciatoio. I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti in piastrelle fino ad un'altezza di 2 metri. Nel bagno disabili è presente un vaso igienico ed un lavabo; nei W.C. uomini e donne sono presenti i vasi igienici, negli antibagni i lavabi; nel bagno nursery/fasciatoio, sono presenti un vaso igienico ed un lavabo.



Bagno con nursey/fasciatoio



Bagno disabili

Ai servizi igienici si accede, dalla sala 1, tramite un disimpegno-corridoio con annesso guardaroba.



Disimpegno servizi igienici



Guardaroba



All'albergo agriturismo, situato al primo piano, si accede sia dall'interno del ristorante, e precisamente dal bar, tramite una gradinata che porta sia al terrazzo (di copertura del bar) che ad un corridoio di collegamento (tratto "B" del sistema connettivo) tra detta gradinata ed il disimpegno-corridoio dell'albergo; sia dall'esterno con ingresso nella gradinata anzidetta.



Gradinata di accesso dal bar



Gradinata di accesso al terrazzo



Gradinata di accesso dall'esterno



Corridoio di accesso al primo piano (sistema connettivo – tratto "B")

- b) **Albergo agriturismo al primo piano:** è composto da otto camere da letto, con relativi bagni personali, un disimpegno, un terrazzo ed un vano gradinata di accesso al terrazzo ed ad un corridoio che mette in comunicazione il piano terra con il primo piano.





Disimpegno albergo



Disimpegno albergo



Letto



Bagno con vasca

Sia il disimpegno-corridoio che le camere hanno il pavimento in gres porcellanato effetto cotto, pareti intonacate, il tetto in legno a vista, gli infissi esterni in legno con scuretti e vetrocamera, gli infissi interni in legno, l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa a colonna e caldaia a gas metano con bombolone.

I **bagni** hanno lo stesso pavimento delle camere, i rivestimenti in piastrelle di ceramica.



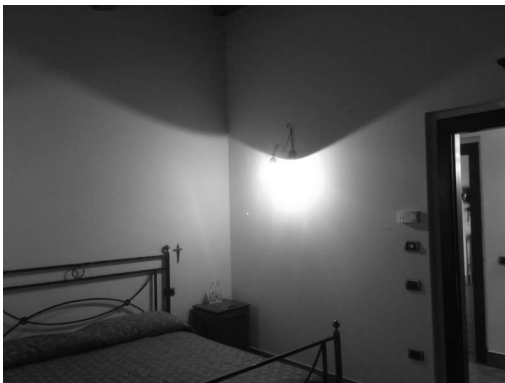


Letto



Bagno con doccia

Alcuni bagni sono provvisti di un vaso igienico, un bidet, un lavabo ed una doccia; altri al posto della doccia hanno la vasca da bagno. Tutti i bagni sono stati ricavati nelle camere da letto ed hanno il soffitto in cartongesso, per isolarli dalle camere. Quattro bagni hanno l'illuminazione e l'aerazione naturale (a mezzo finestre), gli altri quattro sono sprovvisti di finestre ed hanno l'illuminazione artificiale e l'aerazione forzata.



Letto



Bagno con doccia



Letto



Bagno con doccia





Letto



Bagno con doccia



Letto



Bagno con doccia



Letto



Bagno con doccia

c) **Serre al piano terra:** trattasi di due ambienti strettamente connessi al ristorante. La serra “A” è stata realizzata per essere utilizzata come sala prima colazione; la Serra “B” per attività connesse.



Entrambe hanno struttura portante in acciaio, rivestiti con pannelli ad intercapedine coibentati del tipo prefabbricati, solaio pannellato del tipo KVH coibentato, isolato e ventilato e sovrastante copertura in lamiera grecata. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. E' presente un impianto di climatizzazione per il raffrescamento estivo.



Serra "B"



Serra "B"



Serra "A"



Serra "A"



d) **Sistema connettivo:** è rappresentato da percorsi, al coperto, di collegamento tra tutte le parti significative del complesso turistico-ricettivo (compreso gli immobili non interessati dal presente pignoramento). I tratti realizzati all'interno della p.lla 91, e quindi interessati dal pignoramento sono il **tratto "B"** di circa 50,60 mq. ed il **tratto "C"** di circa 104,30 mq. Il tratto "B" mette in comunicazione il ristorante con l'albergo; il tratto "C" è stato realizzato tra la cucina/ristorante e la struttura detta "Ottagono" di altra proprietà. Sono stati realizzati con struttura in legno e copertura anch'essa in legno, con sovrastante manto di tegole. Parte della copertura presenta lucernai.



Sistema Connettivo Tratto "B"



Sistema Connettivo Tratto "B"







Sistema Connettivo Tratto "B"



Sistema Connettivo Tratto "B"

**Quesito n. 3:** *proceda alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Nell'atto di pignoramento (*All. n. 6*) il bene è così descritto:

- a) **fabbricato** in Forenza (PZ) alla Contrada Reddito degli Angeli piano T-1, in catasto al foglio 72 part. 91 Cat. D/2, con relative dipendenze, accessori, i frutti ed accessori.

**Tali dati corrispondono** ai dati riportati nella relativa **nota di trascrizione del pignoramento** del 06/03/2014, n. 3003 R.G. e n. 2530 R.P. (*All. n. 7*); corrispondono inoltre, a quelli riportati nell'**atto di conferimento beni** (*All. n. 2*) per Notar Francesco Zotta da Rionero in Vulture in data 23 settembre 2010 rep. 14759, racc. 8124, trascritto a Potenza il 22 ottobre 2010 ai nn. 17821/13317 R.G. e R.P. ed alle **risultanze catastali** (*All. n. 8*) (*All. n. 9*) (*All. n. 11*).

- la p.lla 91 del foglio 72, deriva, al catasto fabbricati (*All. n. 8*), da:



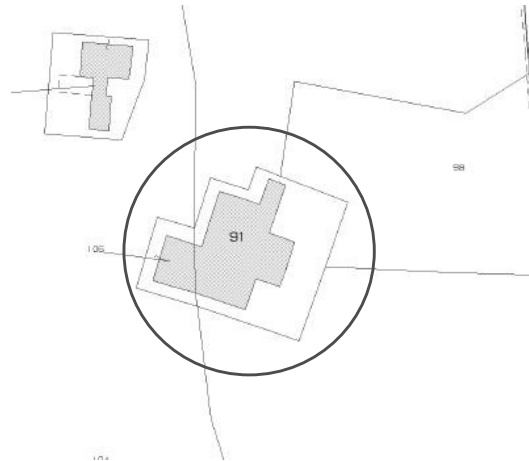
1) *COSTITUZIONE del 13/02/2002 protocollo n. 28860 in atti dal 13/02/2002 COSTITUZIONE (n. 381.1/2002);*

al catasto terreni la particella insiste su terreno riportato al foglio 72 p.lla 91 di mq. 2.330,00 – Ente Urbano – Tipo mappale del 01/02/2002 protocollo n. 17947 in atti dal 01/02/2002 (n.218.1/2002) (*All. n. 13*).

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 9*) relativa alla p.lla 91 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono state accatastate la serra “A” e la serra “B”, ed il sistema connettivo.



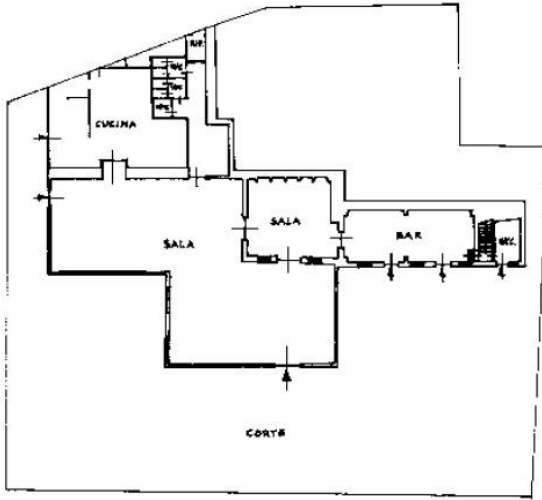
Stralcio RSDI Basilicata



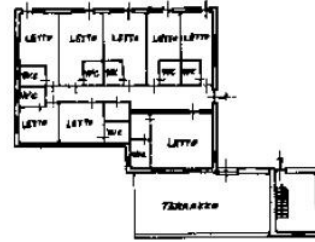
Stralcio foglio di mappa (*All. n. 9*)

**La planimetria catastale del fabbricato (*All. n. 11*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ma non corrisponde alla divisione interna per quanto concerne la cucina al piano terra. La planimetria al primo piano è pressoché identica a meno di una porta in fondo al corridoio (*All. n. 12a e 12b*).**

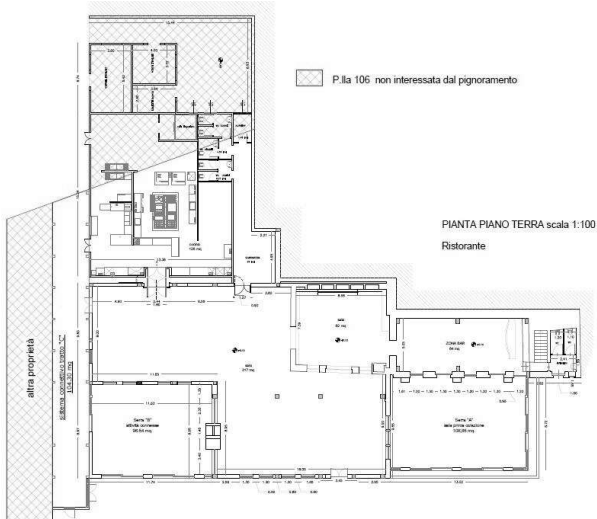




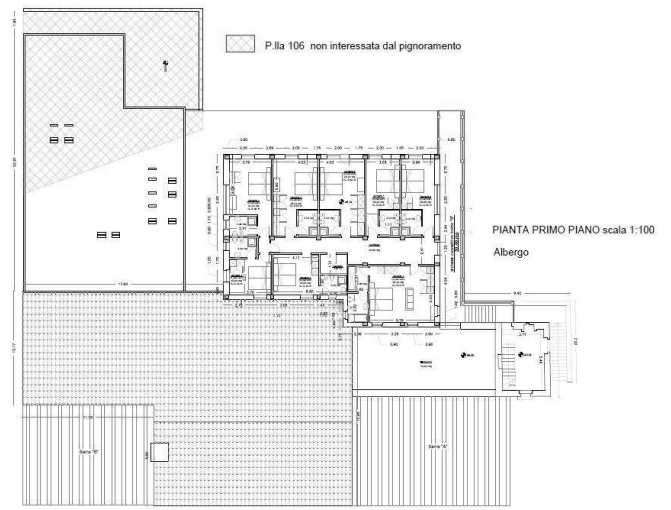
All. n. 11 – planimetria catastale PT



All. n. 11 – planimetria catastale P1



All. n. 12a – planimetria stato dei luoghi PT



All. n. 12b – planimetria stato dei luoghi P1

Come già detto in precedenza non risulta accatastata né la serra “A” né la serra “B”, né il sistema connettivo.



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

## LOTTO UNICO

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p><b><u>COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO</u></b> che comprende:</p> <p>Il <b>ristorante</b> al piano terra, composto da un'ampia sala ristorante (sala1) una sala ristorante più piccola (sala 2), un locale bar, una cucina con annessi locali di deposito e dispense, ed i servizi igienici costituiti da due bagni per uomini con relativo antibagno, due bagni per donne, con relativo antibagno, un bagno per disabili ed un bagno attrezzato con nursery/fasciatoio, serviti da un disimpegno, in parte adibito a spogliatoio. E' inoltre presente un vano gradinata per l'accesso al terrazzo sovrastante ed al tratto "B" del sistema connettivo ed un bagno con accesso dalla corte esterna. Al piano terra si accede da un'ampia corte.</p> <p>L'<b>albergo</b> al primo piano è composto da otto camere da letto, con relativi bagni personali, un disimpegno, un terrazzo ed un vano gradinata di accesso al terrazzo ed ad un corridoio rappresentato dal "Tratto "B" del sistema connettivo.</p> <p><b>Le Serre al piano terra:</b> trattasi di due ambienti strettamente connessi al ristorante. La serra "A" è stata realizzata per essere utilizzata come sala prima colazione; la Serra "B" per attività connesse.</p> <p><b>Il Sistema connettivo:</b> è rappresentato da percorsi, al coperto, di collegamento tra tutte le parti significative del complesso turistico-ricettivo (compreso gli immobili non interessati dal presente pignoramento). I tratti realizzati all'interno della p.lla 91, e quindi interessati dal pignoramento sono il <b>tratto "B"</b> di circa 50,60 mq. ed il <b>tratto "C"</b> di circa 104,30 mq. Il tratto "B" mette in comunicazione il ristorante con l'albergo; il tratto "C" è stato realizzato tra la cucina/ristorante e la struttura detta "Ottagono" di altra proprietà.</p>





	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>P.C. in sanatoria n. 03/2013 prot. n. 0002572 del 02/04/2014</b></li></ul> <p><b>Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati</b></p>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 1.200.000,00</b> (unmilione duecentomila/00)
<b>OCCUPAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> LIBERO
<b>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</b> <i>(All. n. 14)</i> <i>(All. n. 15)</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>ISCRIZIONE del 04/12/2002</b> – Registro Particolare 3479 Registro Generale 19806 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 43103 del 02/12/2002 <b><u>IPOTECA VOLONTARIA</u></b> derivante da <b><u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u></b></li><li>2. <b>TRASCRIZIONE del 20/12/2002</b> – Registro Particolare 15526 Registro Generale 20873 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO - Repertorio 43115 del 05/12/2002 <b><u>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</u></b></li><li>3. <b>ISCRIZIONE DEL 28/12/2002</b> Registro Particolare 3929 Registro Generale 21293 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 43243 del 27/12/2002 <b><u>IPOTECA VOLONTARIA</u></b> derivante da <b><u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u></b></li><li>4. <b>ISCRIZIONE DEL 31/12/2005</b> Registro Particolare 5201 Registro Generale 22530 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 47697 del 30/12/2005 <b><u>IPOTECA VOLONTARIA</u></b> derivante da <b><u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u></b></li><li>5. <b><u>TRASCRIZIONE DEL 28/12/2007</u></b> Registro Particolare 16525 Registro Generale 27951 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 619/2007 del 18/10/2007 <b><u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u></b></li><li>6. <b><u>TRASCRIZIONE DEL 09/11/2009</u></b> Registro Particolare</li></ol>



	<p>14619 Registro Generale 19358 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 13089/7001 del 26/10/2009 <b><u>ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'</u></b></p> <p>7. <b><u>TRASCRIZIONE DEL 22/10/2010</u></b> Registro Particolare 13317 Registro Generale 17821 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 14759/8124 del 23/09/2010 <b><u>ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'</u></b></p> <p>8. <b><u>TRASCRIZIONE DEL 06/03/2014</u></b> Registro Particolare 2530 Registro Generale 3003 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 323 del 04/02/2014 <b><u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u></b></p> <p>9. <b><u>ISCRIZIONE DEL 14/11/2022</u></b> Registro Particolare 1217 Registro Generale 17513 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 43243 del 27/12/2002 <b><u>IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u></b></p>
--	---

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

Il bene oggetto di pignoramento risulta di **proprietà della società** [redacted] – [redacted]  
(C.F. [redacted] con sede in [redacted] in forza di:

– **ATTO DI CONFERIMENTO DI BENI (successivo al ventennio)** (*All. n. 2*) per Notar Francesco ZOTTA da Rionero in Vulture in data 23 settembre 2010, rep. n. 14759 racc. 8124, trascritto presso l'Ufficio del territorio di Potenza in data 22/10/2010, ai nn. 17821/13317 R.G. e R.P. nel quale, la **Società** [redacted] [redacted] con sede in [redacted]



**conferisce** alla Società [REDACTED]

**1/1 la proprietà di:**

- a) **immobile sito in Forenza (PZ) alla C.da Reddito degli Angeli, al N.C.E.U fg. 72 Map. 91- Natura D2 – alberghi e pensioni.**

**Precedentemente**, l'immobile di cui alla lettera a) era **pervenuto** in forza di:

- **ATTO DI CONFERIMENTO DI BENI** (*All. n. 3*) per Notar Francesco Zotta da Rionero in Vulture in data 26 ottobre 2009, rep. n. 13089, racc. 7001, trascritto a Potenza il 9 novembre 2009 ai nn. 19358/14619, nel quale la [REDACTED] con sede in Acerenza (PZ) **conferisce** alla Società [REDACTED] (C.F. 04758180659) con sede in Battipaglia (SA) **per diritti di 1/1 la proprietà di:**

- a) **immobile sito in Forenza (PZ) alla C.da Reddito degli Angeli, al N.C.E.U fg. 72 Map. 91- Natura D2 – alberghi e pensioni .**

**Precedentemente**, l'immobile di cui alla lettera a) era **pervenuto** in forza di:

- **ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE** per Notar Francesco Zotta da Rionero in Vulture in data **7 agosto 2009**, rep. 12843, racc. 6830, registrato a Melfi il 25 agosto 2009 al n. 2488/1T, a seguito del quale:
  - la società [REDACTED], con sede in [REDACTED] (PZ) veniva incorporata nella società [REDACTED], con sede [REDACTED]
  - la società incorporante [REDACTED] assumeva la nuova denominazione di [REDACTED] **l'entrava altresì nel patrimonio attivo (e passivo) della società** [REDACTED]





l'atto di fusione per incorporazione non risulta trascritto presso la competente Conservatoria;

con tali atti il bene trasferito è sempre quello descritto alla lettera a) ovvero:

- a) **immobile sito in Forenza (PZ) alla C.da Reddito degli Angeli, al N.C.E.U fg. 72 Map. 91- Natura D2 – alberghi e pensioni.**

**Precedentemente**, l'immobile di cui alla lettera a) era **pervenuto** in forza di:

- **VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA** per Notar Francesco Zotta da Genzano di Lucania del 18 giugno 2004, rep. n. 682, racc. n. 246, registrato a Potenza il 24 giugno 2004 al n. 1473/1T con il quale veniva modificata la denominazione sociale e la forma giuridica da [REDACTED]

il verbale di assemblea straordinaria non risulta trascritto presso la competente Conservatoria;

con tale atto il bene trasferito è sempre quello descritto alla lettera a) ovvero:

- a) **immobile sito in Forenza (PZ) alla C.da Reddito degli Angeli, al N.C.E.U fg. 72 Map. 91- Natura D2 – alberghi e pensioni.**

**Precedentemente**, l'immobile di cui alla lettera a) era **pervenuto** in forza di:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notar Domenico Antonio Zotta da Potenza del 5 dicembre 2002, rep. n. 43115, racc. n. 20139, trascritto ivi il 20 dicembre 2002 ai nn. 20873/15526 con il quale [REDACTED] nato a Forenza (PZ) il 25 aprile 1965, vendeva all' [REDACTED]

[REDACTED] **per diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni, la proprietà di:**



- a) **immobile sito in Forenza (PZ) alla C.da Reddito degli Angeli, al N.C.E.U fg. 72 Map. 91- Natura D2 – alberghi e pensioni .**

**Precedentemente**, l'immobile di cui alla lettera a) era **pervenuto** in forza di:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notar Domenico Antonio Zotta da Potenza del 17 febbraio 1992, rep. 27544, registrato ivi il 3 marzo 1992 al n. 140 e ivi trascritto il 7 marzo 1992 ai nn. 3806/3430 con il quale [redacted] nato a [redacted] vendeva [redacted] nato a [redacted]

- a) **Appezamento di terreno** *sito in Forenza (PZ) alla C.da Reddito degli Angeli, al C.T. fg. 72 Map. 85 – seminativo di cl. 4 di ha 4 are 29 ca 80.*

È da tener presente che l'atto derivativo ultraventennale sopra descritto fa riferimento ad un appezzamento di terreno riportato al catasto terreni del Comune di Forenza al fg. 72 mappale 85 di ha 4 are 29 ca 80, mentre il terreno su cui insiste il complesso pignorato è riportato al catasto terreni, del Comune di Forenza, al fg. 72 mappale 91 do are 23 ca 30 (ente urbano), quindi di estensione inferiore a quello acquistato. Ciò in quanto il terreno originario è stato frazionato e quindi solo una parte di esso è interessato dal pignoramento.

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

Il bene pignorato, come già detto, è costituito da:

- a) **immobile sito in Forenza (PZ) alla C.da Reddito degli Angeli, al N.C.E.U fg. 72 Map. 91- Natura D2 – alberghi e pensioni. (All. n. 8) (All. n. 9) (All. n. 11)**

Il fabbricato è stato realizzato alla fine del 1990 ed i lavori si sono protratti fino all'anno 2012 (anno in cui è stata presentata l'ultima richiesta di autorizzazione di interventi) ed oltre, con la presentazione di alcune varianti e progetti in sanatoria.



I lavori di realizzazione del complesso alberghiero sono stati autorizzati con:

- **Concessione Edilizia n. 29/1998 – Prot. n. 7622 del 03/12/1998 (All. n. 16).**

Con tale concessione, il Comune di Forenza, concedeva alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] ta a [REDACTED] in qualità di  
affittuaria-coltivatrice diretta, l'autorizzazione per i **“lavori di ristrutturazione ed  
ampliamento per adeguamento funzionale fabbricati rurali da destinare ad attività  
agrituristica”** ubicati in agro di Forenza C.da Reddito degli Angeli sull'area  
identificata al C.T. al fg. 72 mappale n. 90-91-92-55;

- **Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 31/2000 – Prot. n. 217 del  
11/01/2001(All. n. 17).**

Con tale concessione, il Comune di Forenza, concedeva alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di  
affittuaria-coltivatrice diretta, l'autorizzazione per i **“lavori di ristrutturazione ed  
ampliamento per adeguamento funzionale fabbricati rurali da destinare ad attività  
agrituristica”** in C.da Reddito degli Angeli al fg. 72 mappale n. 90-91-92-55;

- **Permesso di Costruire n. 03/2006 Prot. n. 8751 del 31 dicembre 2007 (All. n. 18).**

Con tale permesso di costruire, il Comune di Forenza, concedeva alla Sig.ra  
[REDACTED] a Potenza il [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della societ [REDACTED]  
l'autorizzazione per **“Sistemazioni esterne e percorso da trekking – infrastrutture e  
reti a servizio dell'attività turistica ricettiva, in Forenza alla località Reddito degli  
Angeli”**;

- **Denuncia di Inizio Attività n. 4/2006 – Prot. n. 8748 del 31/12/2007 (All. n. 19).**

Con tale D.I.A. il Comune di Forenza, concedeva alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di



Legale Rappresentante della società [redacted] l'autorizzazione per  
*“Ristrutturazione corpi esistenti - ristorante”*;

- **Denuncia di Inizio Attività n. 5/2006 – Prot. n. 0006430 del 08/08/2008 (All. n. 20).** Con tale D.I.A. il Comune di Forenza, concedeva al Sig. [redacted]

[redacted] in qualità di  
Amministratore Unico della società [redacted] l'autorizzazione per  
*“Lavori di ristrutturazione corpi esistenti - Albergo”*;

- **Permesso di Costruire n. 17/2011 – Prot. n. 0001706 del 09 marzo 2012 – Pratica S.U.A.P. n. 191 del 07/12/2011 (All. n. 21).**

Con tale permesso di costruire, il Comune di Forenza, concedeva al Sig. [redacted] nato ad [redacted]  
[redacted] in qualità di Amministratore Unico della società Andromeda s.r.l.,  
l'autorizzazione per *“Realizzazione del sistema connettivo di collegamento tra i diversi corpi e le diverse funzioni” in Forenza alla località Reddito degli Angeli, catastalmente distinto al F. 72 p.lle 95 – 96 – 104 – e 106.*;

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 02/2013 in Variante al P. di C. 17/2011 – (All. n. 22).**

Con tale P.d.C. il Comune di Forenza, concedeva al Sig. [redacted]  
[redacted] nato ad Acerenza il 04/11/1951, C.I. [redacted] in qualità di  
Amministratore Unico della società [redacted] l'autorizzazione per *“Lavori di realizzazione del sistema connettivo di collegamento tra i corpi e le diverse funzioni, in Forenza alla località Reddito degli Angeli, catastalmente distinto al fg. 72, p.lle 95 – 96 – 104 -106.”*;

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/2013 – prot. n. 0002572 del 02/04/2014 (All. n. 23).**



Con tale P.d.C. il Comune di Forenza, concedeva alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] nata a Potenza [REDACTED].F. [REDACTED] in  
qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED]  
l'autorizzazione per **“Realizzazione di Serra (A) sala prima colazione e Serra  
(B) per attività connesse in Forenza alla località Reddito degli Angeli,  
catastalmente distinto al fg. 72, p.lla 91”**;

I beni pignorati fanno parte di un progetto denominato “Progetto Pausania”, approvato dal CIPE (Comitato Interministeriale per la programmazione Economica) in data 27/07/2005 con propria delibera n. 103, proposto dal Consorzio Turistico Pausania, avente ad oggetto il piano di investimenti nel settore turistico e dei servizi dei Comuni di Forenza, Acerenza, Melfi, Rionero in Vulture e Barile, tutti nella provincia di Potenza.

Il programma realizzato nel Comune di Forenza comprende sia i beni pignorati che altri beni di proprietà di altre società, una delle quali fallita, pertanto esclusi dalla presente perizia anche se di fatto strettamente interconnessi al compendio immobiliare oggetto di stima.

Allo stato attuale il Regolamento Urbanistico vigente prescrive per i beni pignorati quanto di seguito riportato nella CERTIFICAZIONE URBANISTICA (All. n. 24):

**DESTINAZIONE DEL SUOLO: Area di valorizzazione turistica** [REDACTED]  
[REDACTED]

**VINCOLI SPECIFICI: previsti dall’art. 48 delle Norme tecniche di attuazione che si riporta integralmente di seguito:** *“La zona turistico-ricettiva della [REDACTED] comprende aree destinate a strutture turistico – ricettive. È consentita la realizzazione delle opere oggetto di progetto di valorizzazione turistica già approvato ai sensi del Contratto di Programma sottoscritto nel 2007 tra Ministero dello Sviluppo Economico e soggetti privati proponenti, rispettando indici e parametri del progetto originario (come depositato presso l’Amministrazione Comunale in data 24/01/2012 Prot. 541) e contenendo eventuali variazioni nei valori massimi degli stessi indici e parametri assentiti e riportati nella predetta planimetria depositata in data 24.01.2012 Prot. 541. In caso di decadenza del Contratto di Programma, prima della realizzazione complessiva degli interventi previsti, bisognerà eventualmente*

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: [macentoducati@libero.it](mailto:macentoducati@libero.it) – P.E.C.: [mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it](mailto:mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it)



*procedere, nel caso sussistano le condizioni per riconfermare in tutto o in parte gli interventi ad oggi previsti, ad apposita variante al RU o seguire la procedura della Conferenza di localizzazione, nel caso in cui ricorrano gli estremi di legge. Nelle more della eventuale variante al RU, avente ad oggetto aree non ancora trasformate a fini turistico-ricettivi nell'ambito del Contratto di Programma, le suddette aree saranno assoggettate al regime urbanistico previsto per la Zona agricola ordinaria di cui al successivo art. 49.*

*Fino alla scadenza del Contratto di Programma le autorizzazioni di competenza del Comune saranno rilasciate previa dichiarazione dell'Amministratore della società della conformità della richiesta con quanto approvato nel progetto esecutivo oggetto del Contratto di Programma suddetto e comunque con variazioni contenute negli indici e parametri massimi già approvati”.*

Al Comune di Forenza risulta rilasciata l'**agibilità n. 8/2001 relativamente al ristorante ed all'albergo.** (All. n. 25)

**Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, si evince una regolarità per forma e dimensioni, ma non relativa alla distribuzione interna.**

Infatti vi sono **difformità relativamente alla distribuzione interna** sia al piano terra che al primo piano; al piano terra sono stati realizzati i bagni per gli ospiti in posizione diversa da quella di progetto, al primo piano è stata realizzata una porta di divisione della camera 3 e della camera 4 dal resto del corridoio.

Inoltre, bisogna precisare che la serra “A” e la serra “B”, sono state realizzate con permesso di Costruire in Sanatoria (n. 3/2013). Per i relativi oneri era stata chiesta la rateizzazione ed era stata pagata solo la prima rata.



Lo stesso dicasi per il **sistema connettivo**, costituito da percorsi in parte interrati ed in parte fuori terra o seminterrato che collegano, al coperto, le diverse strutture facenti parte del complesso turistico-alberghiero (anche diverse da quelle interessate dal pignoramento). Per tali strutture è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2/2013. Per i relativi oneri era stata chiesta la rateizzazione ed era stata pagata solo la prima rata.

Pertanto, pur restando efficaci i due Permesso di Costruire in sanatoria, relativamente alla **Serra “A”** (sala prima colazione) ed alla **Serra “B”** (attività connesse) e relativamente al **Sistema Connettivo**, essi **non potranno essere utilizzati fino a quando non verranno pagate le ulteriori rate ammontanti a € 5.724,67, condizione necessaria per poter richiedere l’agibilità degli stessi.**

**Sia le Serre che il sistema connettivo non sono stati accatastati.** Pertanto per la loro regolarizzazione catastale bisogna redigere e presentare al catasto il Tipo mappale a mezzo procedura PREGEO, e successivamente il DOCFA per il loro accatastamento. I costi relativi all’accatastamento delle Serre e del Sistema connettivo è dato dalla somma delle tasse catastali (€ 200,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 9.000,00) per un totale, quindi di **€ 9.200,00.**

Infine vi sono **difformità relativamente alla distribuzione interna** sia al piano terra che al primo piano; al piano terra sono stati realizzati i bagni per gli ospiti in posizione diversa da quella di progetto, al primo piano è stata realizzata una porta di divisione della camera 3 e della camera 4 dal resto del corridoio.

Le difformità sopra descritte, relative alla **distribuzione interna**, potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Forenza, di un **Permesso in Sanatoria**,



Ottenuto il permesso in sanatoria, sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale**, per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

**Pertanto ai fini della regolarizzazione delle difformità alla distribuzione interna è necessario, come già precedentemente riportato, produrre:**

- 1. Permesso di costruire in sanatoria presso il Comune di Forenza;**
- 2. Variazione catastale.**

**Il costo dei punti precedenti** è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01), delle tasse catastali (€ 100,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 30.000,00) per un totale, quindi di € **30.700,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

Pertanto l'importo necessario per la regolarizzazione costruttiva-urbanistica e catastale ammonta a **(5.724,67 + 9.200,00 + 30.700,00) = € 45.624,67 in c.t. € 45.700,00**

**Quesito n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

Il bene pignorato, allo stato attuale non è utilizzato, è in stato di abbandono e l'accesso (in data 31/12/2023) è stato reso possibile Sig. [REDACTED]

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

Dalle verifiche effettuate è risultato sulla particella 91 del foglio di mappa 72 un decreto ingiuntivo esecutivo del TAR (Regione Basilicata) ed allo stato attuale è stato notificato Atto di Precetto nei confronti della società [REDACTED] con sede legale in Potenza [REDACTED]





Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, *a parte quelli relativi al R.U. che definisce, l'area su cui insiste il complesso ricettivo Area di valorizzazione turistica [REDACTED] impone che gli interventi che si possono realizzare sono quelli definiti nel Contratto di Programma sottoscritto nel 2007 tra Ministero dello Sviluppo Economico e soggetti privati proponenti, rispettando indici e parametri del progetto originario (come depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 24/01/2012 Prot. 541).... OMISSIS.... In caso di decadenza del Contratto di Programma, prima della realizzazione complessiva degli interventi previsti, bisognerà eventualmente procedere, nel caso sussistano le condizioni per riconfermare in tutto o in parte gli interventi ad oggi previsti, ad apposita variante al RU o seguire la procedura della Conferenza di localizzazione, nel caso in cui ricorrano gli estremi di legge. Nelle more della eventuale variante al RU, avente ad oggetto aree non ancora trasformate a fini turistico-ricettivi nell'ambito del Contratto di Programma, le suddette aree saranno assoggettate al regime urbanistico previsto per la Zona agricola ordinaria di cui al successivo art. 49.*

*Fino alla scadenza del Contratto di Programma le autorizzazioni di competenza del Comune saranno rilasciate previa dichiarazione dell'Amministratore della società della conformità della richiesta con quanto approvato nel progetto esecutivo oggetto del Contratto di Programma suddetto e comunque con variazioni contenute negli indici e parametri massimi già approvati”.*

Dai registri immobiliari non è risultato alcun atto di servitù sui beni pignorati, come si evince dalla ispezione ipotecaria.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sia sui beni pignorati, per dati catastali, (*All. n. 41*) che per soggetto (*All. n. 15*) sono risultate le seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE del 04/12/2002** – Registro Particolare 3479 Registro Generale 19806 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 43103 del 02/12/2002 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**



2. **TRASCRIZIONE del 20/12/2002** – Registro Particolare 15526 Registro Generale 20873 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO - Repertorio 43115 del 05/12/2002 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
3. **ISCRIZIONE DEL 28/12/2002** Registro Particolare 3929 Registro Generale 21293 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 43243 del 27/12/2002 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
4. **ISCRIZIONE DEL 31/12/2005** Registro Particolare 5201 Registro Generale 22530 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 47697 del 30/12/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
5. **TRASCRIZIONE DEL 28/12/2007** Registro Particolare 16525 Registro Generale 27951 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 619/2007 del 18/10/2007 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
6. **TRASCRIZIONE DEL 09/11/2009** Registro Particolare 14619 Registro Generale 19358 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 13089/7001 del 26/10/2009 **ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'**
7. **TRASCRIZIONE DEL 22/10/2010** Registro Particolare 13317 Registro Generale 17821 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 14759/8124 del 23/09/2010 **ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'**
8. **TRASCRIZIONE DEL 06/03/2014** Registro Particolare 2530 Registro Generale 3003 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 323 del 04/02/2014 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
9. **ISCRIZIONE DEL 14/11/2022** Registro Particolare 1217 Registro Generale 17513 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 43243 del 27/12/2002 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** per **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**



**Quesito n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

**Il bene pignorato** costituito da un **Complesso immobiliare adibito a ristorante – albergo agriturismo** sviluppatosi su 2 (due) livelli: piano terra e primo piano sito nel Comune di Forenza (PZ), riportato al foglio 72 p.lla 91, contrada Reddito degli Angeli, piano: T-1, cat. D/2, R.C. € 6.860,00.

**non ricade su suolo demaniale.**

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

**Il bene pignorato**, costituito da un **Complesso immobiliare adibito a ristorante – albergo agriturismo** sviluppatosi su 2 (due) livelli: piano terra e primo piano sito nel Comune di Forenza (PZ), **non è gravato da censo, livello o uso civico.**

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

**Il Complesso immobiliare adibito a ristorante – albergo agriturismo** interessato dal pignoramento, come già detto, è costituito da un ristorante al piano terra, un albergo costituito da otto camere doppie ciascuna con bagno personale, dalle serre “A” per la prima colazione e dalla Serra “B” per attività connesse, dal tratto “B” e dal tratto “C” del Sistema connettivo e dalla sistemazione esterna. Allo stato attuale non è utilizzato pertanto non è possibile quantificare le spese di gestione, né tantomeno si è a conoscenza di eventuali procedimenti in corso.

**Quesito n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni.*

**Lotto unico: Complesso immobiliare adibito a ristorante – albergo agriturismo** sviluppatosi su 2 (due) livelli: piano terra e primo piano sito nel Comune di Forenza (PZ), riportato al foglio 72 p.lla 91, contrada Reddito degli Angeli, piano: T-1, cat. D/2, R.C. € 6.860,00.



Tenendo conto che il complesso immobiliare è, allo stato attuale, non utilizzato non è possibile utilizzare una valutazione per redditi, ovvero la trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione, né tantomeno è giustificato utilizzare il metodo sintetico comparativo data la particolare tipologia del bene che non permette di identificare un campione significativo rispetto al quale applicare tale metodo. Pertanto per determinare il più probabile valore di mercato della struttura ricettiva si utilizzerà il metodo del Costo di Ricostruzione deprezzato, opportunamente caratterizzato rispetto al contesto dell'insediamento oggetto di valutazione. Tale metodo, se a prima vista può sembrare poco attendibile, alla fine risulta essere l'unico più probabile considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato. Infatti, essendo il bene una struttura ricettiva, il fabbricato è stato realizzato con tipologie costruttive tipiche per tale destinazione e difficilmente suscettibile di trasformazione per altri usi, che, tra l'altro, non sono consentiti dal Regolamento urbanistico del Comune di Forenza. Inoltre bisogna tener conto anche dell'area in cui è situato il complesso immobiliare, infatti il complesso da staggire è situato a nord est della Basilicata, in un'area interna caratterizzata da una rete infrastrutturale totalmente inadeguata, da un mercato turistico ad oggi assente e comunque non in grado di sfruttare le potenzialità del territorio.

Per tale motivo, il metodo del costo di ricostruzione risulta essere il più attendibile anche in ragione della stretta correlazione fra prezzo di mercato e costo di ricostruzione che conferma l'assunzione di base che il valore di mercato possa coincidere con quello di costruzione del bene stesso in quanto l'oggetto di compravendita è ovviamente finalizzato all'uso specifico dello stesso.

Tutto quanto sopra premesso. Il valore di mercato  $V_m$  viene così determinato:

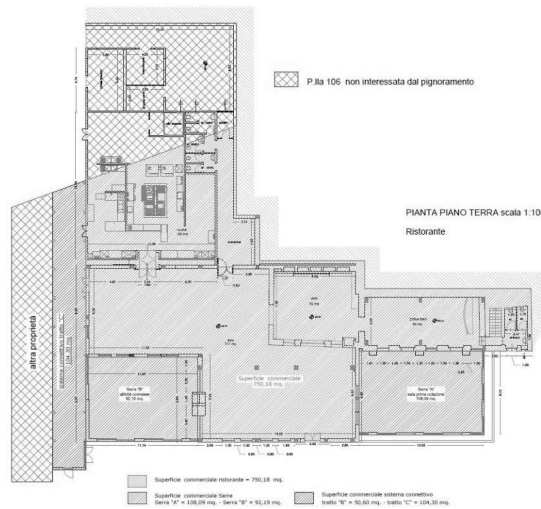
$$V_m = C_c + \sum P_i + \sum D_i$$

Dove:

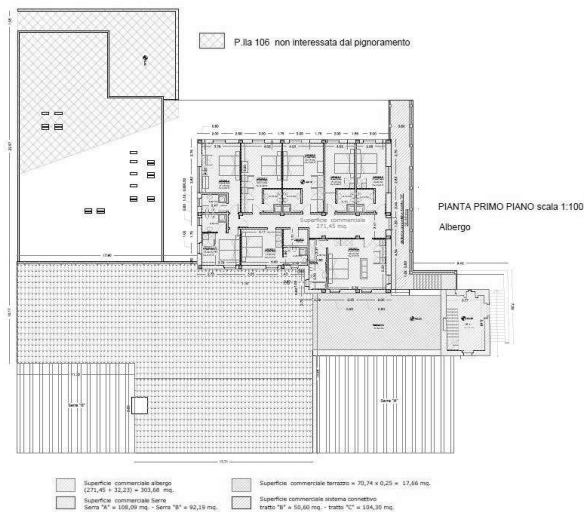
**$C_c$  è il costo di costruzione**



L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto della **superficie commerciale**



All. n. 26 - Pianta piano terra – superficie commerciale



All. n. 27 - Pianta piano primo– superficie commerciale

- **Superficie commerciale ristorante = 750,18 mq.**
- **Superficie commerciale albergo = (271,45 + 17,66) = 298,11 mq.**
- **Superficie commerciale Serre = (115,73 + 104,04) = 219,77 mq.**
- **Superficie commerciale sistema connettivo = (50,60 + 104,30) = 154,90 mq.**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312  
Mail: [macentoducati@libero.it](mailto:macentoducati@libero.it) – P.E.C.: [mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it](mailto:mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it)



Per le diverse parti in cui è suddiviso il complesso ricettivo, verrà preso in considerazione un diverso valore calcolato in €/mq. in base alla tipologia di costruzione/destinazione d'uso, al grado di finiture ed all'impiantistica presente.

Pertanto si ha:

**Stima costo di costruzione**

Descrizione	Piano	Superficie commerciale mq.	Parametro €/mq.	Valore di costruzione
ristorante	T	750,18	2.000,00	1.500.360,00
albergo	1	298,11	2.000,00	596.220,00
serre	T	219,77	800,00	175.816,00
Sistema connettivo	T/1	154,90	500,00	77.450,00
Area esterna	T	625,00	150,00	93.750,00

**Totale costo di costruzione € 2.443.596,00**

**Pi costi finanziari** – la  $\Sigma Pi$  rappresenta la sommatoria di tutti quei fattori finanziari che concorrono all'incremento della spesa quali oneri di progettazione, utile dell'imprenditore e costo finanziario dell'investimento economico in funzione dei flussi di cassa ecc.

Tenendo conto dello stato attuale del complesso, non è facile stabilire l'eventuale profitto da attribuire all'immobile. Infatti, se all'epoca dell'investimento del progetto Pausania tale fattore poteva avere un significativo, ad oggi, gli effetti recessivi generali, unitamente al mancato completamento del Progetto d'area vasta, hanno di fatto azzerato l'influenza di tale fattore e addirittura potrebbe essere verosimile assimilabile tale ritorno economico come una perdita. Pertanto si è convenuto considerare uguale a zero o comunque ininfluente, ai fini della formazione del giusto prezzo di mercato, sia il profitto dell'imprenditore che il costo dei flussi finanziari.



**Di sono i fattori di deprezzamento/incremento - la  $\Sigma$ Di** rappresenta la sommatoria di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che incidono sulla formazione del valore di mercato influenzando sia negativamente che positivamente quali: qualità e livello di finitura del manufatto in funzione della determinazione d'uso, vetustà e/o obsolescenza tecnologica rispetto al costo di costruzione che è rappresentativo del valore al nuovo e/0 stato di completamento della struttura, propensione del contesto ambientale rispetto alla destinazione d'uso, raggiungibilità e accessibilità logistica del bene rispetto alla destinazione d'uso, servitù ecc. Pertanto bisogna tener conto delle seguenti considerazioni:

- Il complesso ricettivo, allo stato attuale è **inutilizzato ed in stato di abbandono** pertanto il deprezzamento della struttura non può essere calcolato sono in funzione della vetustà della stessa ma tenendo conto anche dei danni derivati dallo stato di inutilizzo che imporranno all'aggiudicatario l'attuazione di necessari interventi di ripristino. **Per i motivi sopra riportati si applica al costo di costruzione una riduzione del 25%.**
- Poiché una struttura a vocazione turistica è appetibile in funzione del **contesto territoriale di riferimento** (viabilità, luoghi di interesse, eventi e manifestazioni nelle vicinanze, qualità ambientale del territorio) bisogna tener conto che il complesso turistico interessato dal pignoramento è sito nel Comune di Forenza, comune dell'entroterra Lucano caratterizzato dall'assenza di strutture e da una carente rete di ospitalità turistico ricettiva nelle immediate vicinanze, quindi con un mercato turistico ad oggi assente e/o comunque non in grado di sfruttare le potenzialità del territorio. Infatti se da un lato il territorio offre i borghi storici quali Venosa Acerenza, Melfi e può beneficiare della vicinanza di Matera, oltre a poter godere della presenza dei beni ambientali e dei paesaggi collinari tipici della Basilicata, dall'altro tale vocazione turistica è di fatto annullata da una viabilità inadeguata caratterizzata da strade statali e provinciali con zone in frana, prive di una agevole percorribilità, corsie non delimitate, assenza di segnaletica, assenza di protezioni, oltre ad una carenza di servizi, rendendo il territorio inadatto ad accogliere il bacino di utenza del turismo nazionale ed internazionale necessario al



sostentamento di una tale struttura sia in termini quantitativi (numero di ospiti/anno) che in termini qualitativi (inteso come capacità di spesa). Pertanto, a causa dell'assenza delle infrastrutture e dei servizi necessari allo sviluppo del complesso turistico, dell'isolamento dello stesso, in quanto non esiste una rete turistica consolidata sul territorio, **si applica al costo di costruzione una riduzione del 20%**.

- Altro aspetto che influisce negativamente sul prezzo di stima è determinato dalla presenza di servitù passive generate dalla stretta interconnessione delle strutture interessate dal pignoramento con altre non oggetto di stima e di altra proprietà. Infatti, parte della cucina si trova nella p.lla 106 non interessata dal pignoramento, il sistema connettivo è parte nella p.lla 91 interessata da pignoramento e parte in altre particelle. Lo stesso accesso al complesso turistico è reso possibile da una strada che di fatto è stata realizzata su altre p.lle non interessate dal pignoramento e di altra proprietà, che rendono il bene pignorato di fatto intercluso. Per le motivazioni sopra riportate **si applica una riduzione del 15%**.
- Un altro aspetto che determina un ulteriore deprezzamento è rappresentato dalle difformità rilevate rispetto alle autorizzazioni edilizio-urbanistiche e le relative spese tecniche connesse alla regolarizzazione delle stesse. Infatti come già specificato nel quesito n. 6, sia per le serre che per il sistema connettivo, il richiedente non ha ultimato il pagamento delle oblazioni relative alla richiesta di permessi di costruire in sanatoria. Risultano inoltre difformità nella disposizione interna dei tramezzi sia nel ristorante al piano terra che nell'albergo al primo piano. Per la regolarizzazione di tali difformità l'importo calcolato ammonta a € **45.700,00**.

Tenendo conto di tutto quanto sopra determinato il valore commerciale del complesso ricettivo pignorato allo stato attuale è il seguente:





**Valore di mercato del complesso ricettivo**

Valore di Costruzione	€ 2.443.596,00
Abbattimento del 20% per l'usura ed il ripristino	- € 488.719,20
Deprezzamento del 15% per localizzazione e scarsa appetibilità turistica del contesto	- € 366.539,40
Abbattimento del 15% per servitù e presenza di altre attività interconnesse	- € 366.539,40
Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale	- € 45.700,00
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 1.176.098,00</b>
<b>Valore di mercato in c.t.</b>	<b>€ 1.200.000,00</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 1.200.000,00**

**(diconsi unmilioneducentomila/00)**

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono stati **pignorati** "in danno di [redacted] con sede in [redacted] .....per la piena proprietà" – così descritto nella **trascrizione dell'atto di pignoramento** (All. n. 7).

**Quindi la valutazione degli immobili pignorati viene effettuata per l'intero** (quota 1/1).

**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.*

Il debitore esecutato, è una società a responsabilità limitata denominata [redacted] [redacted] come riportato nell'allegata visura storica camerale (All. n. 28).

