

PROCEDIMENTO N. 134/2008 R.G.E.

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 28/09/2024

Il c.t.u.
Ing. Francesco CENTODUCATI




Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.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

- [REDACTED], (con sede in Roma, via del Tritone n. 181, capitale sociale € 20.000.000 i.v., iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al n. 00399750587, REA 30794, codice fiscale e partita IVA 00880671003, iscritta al n. 31725 dell'Elenco generale degli intermediari Finanziari e nell'elenco speciale di cui all'art. 107 T.U.B.), nella sua qualità di procuratrice della [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Roma al n. 04555440967, nonchè iscritta al n. 36109 nell'Elenco Generale degli intermediari Finanziari e al n. 32982.1 dell'Elenco Speciale degli intermediari Finanziari) in virtù di procura conferita con atto in autentica Notaio Allen Labor di Londra in data 23/10/06, è creditrice nei confronti della [REDACTED] della complessiva somma di € 105.046,61 oltre interessi fino al soddisfo;
 - Con atto di precetto notificato il 21/06/2008 veniva intimato alla [REDACTED] con sede in Pignola, in persona del Legale rappresentante p.t., il pagamento, nei termini di legge, della suddetta somma, oltre interessi fino al soddisfo, sotto pena, in mancanza, di esecuzione forzata;
 - L'intimazione rimaneva senza effetto;
 - Chiedeva di sottoporre a pignoramento immobiliare con accessioni, pertinenze, addizioni, costruzioni, adiacenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nulla escluso ed eccettuato, il seguente bene di proprietà di [REDACTED], Cod. Fis.: 00768190761, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Pignola C.da Pantano:
 - Nel Comune di Pignola al foglio 31 p.lla 865 Fabbricato Categoria D/2 piani S₁-T-1.
- I beni sopra indicati sono gravati dall'ipoteca, in favore di [REDACTED], iscritta, presso l'Ufficio del Territorio di Potenza a Garanzia di complessivi € 309.874,140 cap. 154.937,07, con formalità eseguita in data 14.08.2008 ai nn. 15398/2976, in rinnovazione di quella iscritta con formalità nn. 10607/900 in data 31/08/1988.
- In data 12/09/2008 veniva notificato l'Atto di pignoramento immobiliare con il quale si sottoponevano a pignoramento i seguenti immobili:
 - Nel Comune di Pignola al foglio 31 p.lla 865 Fabbricato Categoria D/2 piani S₁-T-1.



- **l'atto di pignoramento veniva trascritto** al n. 33 in data 23/09/2008, n. 17559 R.G. e n. 11908 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti (*All. n. 2*).
- in data **15/09/2021**, il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Daniela Di Gennaro**, nominava C.T.U. “esperto stimatore” il sottoscritto Ing. Francesco Centoducati, che accettava in data 20/09/2021;
- **In data 28/09/2022** il sottoscritto Ing. Francesco CENTODUCATI, **si recava in Pignola, alla C.da Pantano (presso il bene interessato dal pignoramento)**, congiuntamente all'Arch. [REDACTED] (in qualità di collaboratrice), per accedere nel compendio immobiliare pignorato, ed al custode Avv. Anna CATALE avendone, quest'ultima, dato preavviso al debitore esecutato. Giunto sul posto il sottoscritto trovava il Sig. [REDACTED] che permetteva l'accesso al bene pignorato. (*All. n. 23*)

a) – RISPOSTA AI QUESITI

In adempimento all'incarico conferitogli, il sottoscritto, 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*);

Dall'esame effettuato nel ventennio precedente al pignoramento trascritto in data 23/09/2008, R.G. n. 17559, R.P. n. 11908 (*All. n. 2*), presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di POTENZA(Ufficio del territorio) ossia dal 1° Gennaio 1988 all'8 ottobre 2008 risulta la piena proprietà e libera disponibilità degli immobili sopra menzionati spettanti a:

- Soc.:[REDACTED] con sede in Potenza (o PIGNOLA).

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it



Il 1° Gennaio 1988 la particella 419, 605, 484 e 489, del foglio 31 erano di piena ed esclusiva proprietà di:

- Soc.: [REDACTED] " con sede in Potenza in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito nota [REDACTED] (PZ) in data 5 marzo 1984, rep. n: 11948, reg.to a Potenza il 23 marzo 1984 al n. 1473 e trascritto a POTENZA il 23 marzo 1984 ai nn. 4243/3689, dai sigg. [REDACTED]

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 compravendita di beni** (All. n. 3) per Notaio [REDACTED] del 5 marzo 1984, rep. n. 11948, racc. 1473, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Potenza il 23 marzo 1984 ai nn. 4243/3689, il Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] e residente a Potenza (PZ) e la Sig.ra [REDACTED] e residente a Potenza vendono alla Società [REDACTED] " la piena ed esclusiva proprietà del suolo edificatorio di cui alla particelle catastali, Fg. 31, p.lle 419, 489, 484 e 605.
- **Nell'atto di pignoramento** (All. n. 2a) trascritto in data 23/09/2008 al n. 17559 R.G. e al n. 11908 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, il **diritto reale** è la **proprietà per la quota di 1/1** della società [REDACTED] con sede in Pignola (PZ) dei beni:
 - a) **fabbricato** sito in Pignola (PZ) alla c.da Pantano, catastalmente identificato al foglio 31, particella 865, 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 acquisto (*All. n. 3*) del terreno edificabile di cui al Fg. 31 P.lle 419, 484, 489, 605. e delle concessioni edilizie:

- **N. 70 del 1984 prot. 3024** (*All. n. 4*)
- **N. 49 del 1986 prot. 1214** (*All. n. 5*)
- **N. 53 del 1987 prot. 1798** (*All. n. 6*)
- **N. 40 del 1990 prot. 1651** (*All. n. 7*)

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (*All. n. 2a*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 2b*), coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (*All. n. 11a*).

Confini:

- il fabbricato di cui al punto a) (**Complesso immobiliare adibito ad albergo – pensione**) confina con:

- Catasto: Fabbricati: **p.lla 615 sub 5** intestata a [redacted]
[redacted] nata a [redacted], [redacted]
[redacted] nato a [redacted], 485, [redacted]
[redacted] nato a [redacted]
- Catasto: Fabbricati: **p.lla 615 sub 6** intestata a [redacted]
nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted]
- Catasto: Fabbricati: **p.lla 615 sub 8** intestata a [redacted]
nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted]
- Catasto: Fabbricati: **p.lla 615 sub 9** intestata a [redacted]
[redacted] nata a [redacted], [redacted]
[redacted] il [redacted], 485, [redacted]
[redacted] nato a [redacted]



- Catasto: Terreni: **p.lla 602** intestata a [redacted] O nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted]
- Catasto: Terreni: **p.lla 485** intestata a: [redacted]. con sede in [redacted], [redacted] A nata [redacted] il [redacted] nata a [redacted] nato [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted]
- Catasto: Terreni: **p.lla 1500** intestata a: [redacted] nato a [redacted]
- Catasto: Terreni: **p.lla 1631** intestata a: [redacted] A nata a [redacted] 76 [redacted] EC SANDR [redacted] nato a [redacted] NI nato a [redacted] il [redacted] O nato a [redacted] O nato a [redacted] nato a [redacted] 4 [redacted] O nato a [redacted] i [redacted], [redacted] IA nata a [redacted] nata a [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted] (All. n. 9)

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 **Lotto unico** ovvero:

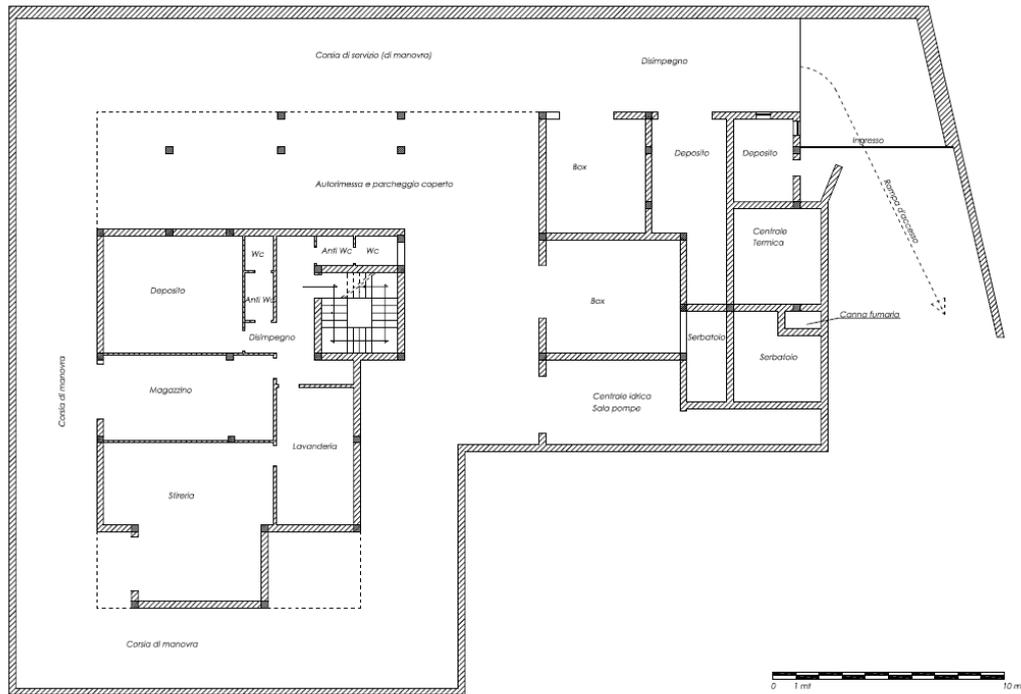
Lotto Unico: COMPLESSO IMMOBILIARE ADIBITO ALBERGO E PENSIONI, sito alla c.da Pantano snc del Comune di Pignola (PZ), censito nel

Ing. Francesco CENTODUCATI 7
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it



N.C.E.U. al foglio 31 p.lla 865 categoria D/2, rendita € 9.709,39, piano S1-T-1.
(All. n. 8)

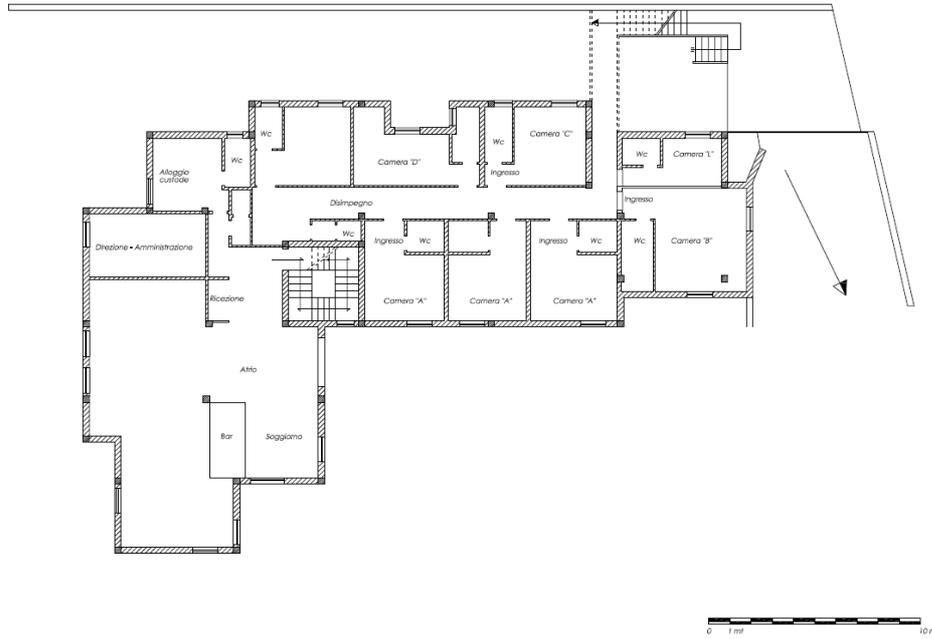
Pianta piano sottostrada S1



All. n. 8 a - Pianta piano S1 autorizzato

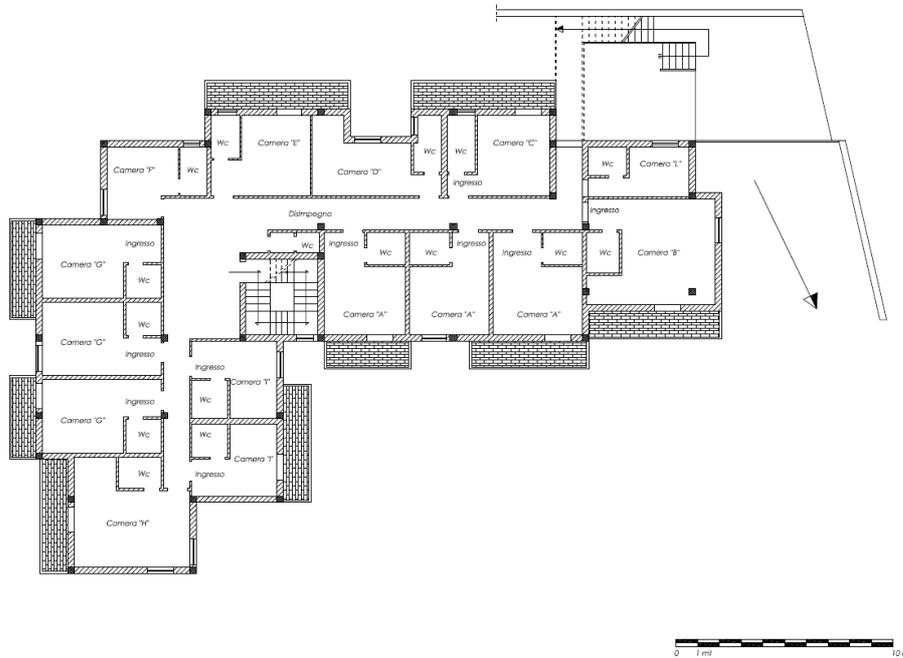


Pianta piano terra



All. n. 8 b - Pianta piano terra autorizzato

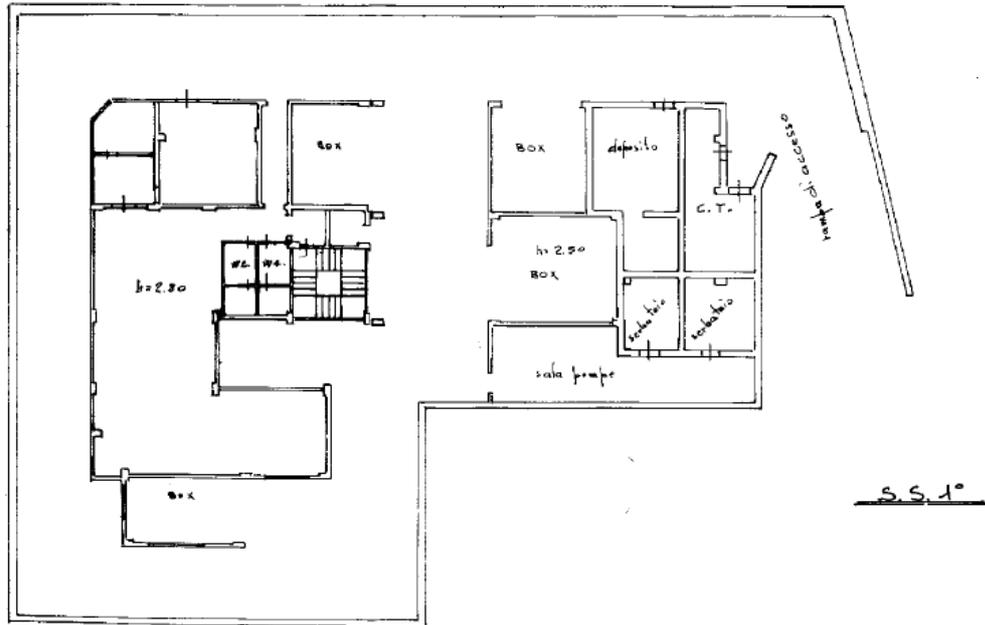
Pianta primo piano



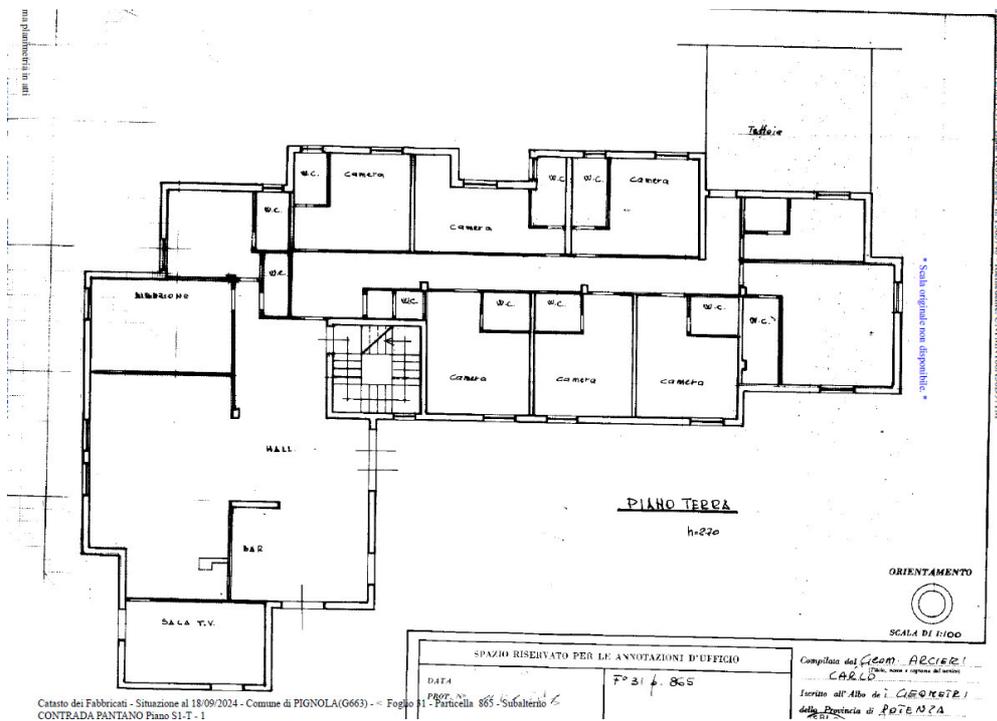
All. n. 8 c - Pianta piano primo autorizzato

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it





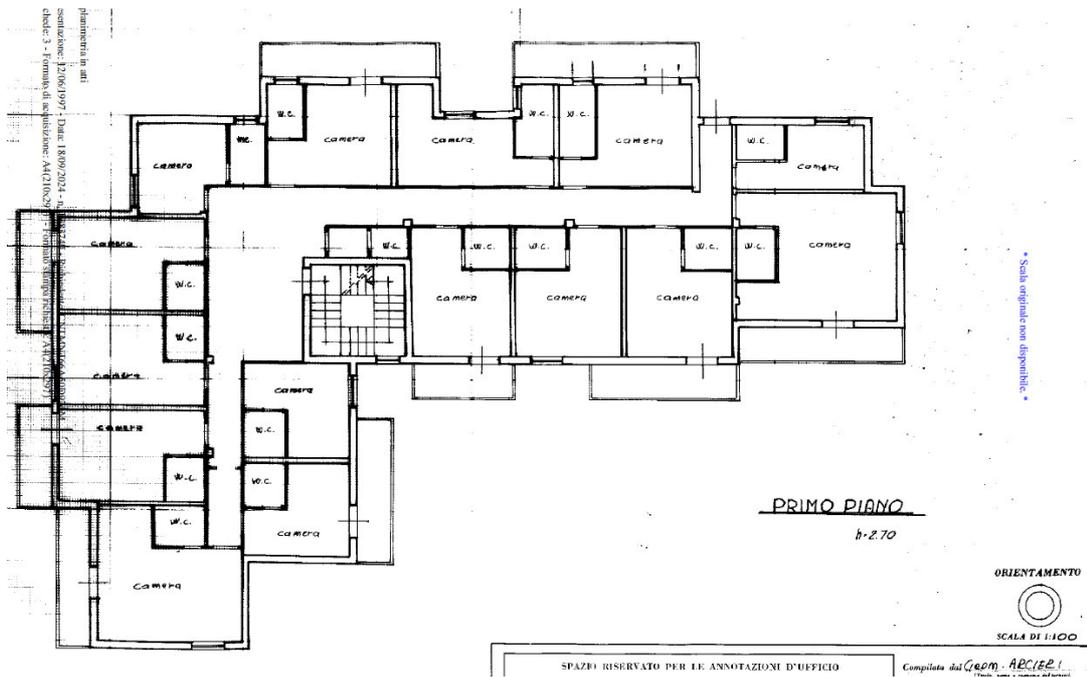
All. n. 9 a – planimetria catastale piano sottostrada S1



All. n. 9 b – planimetria catastale piano terra

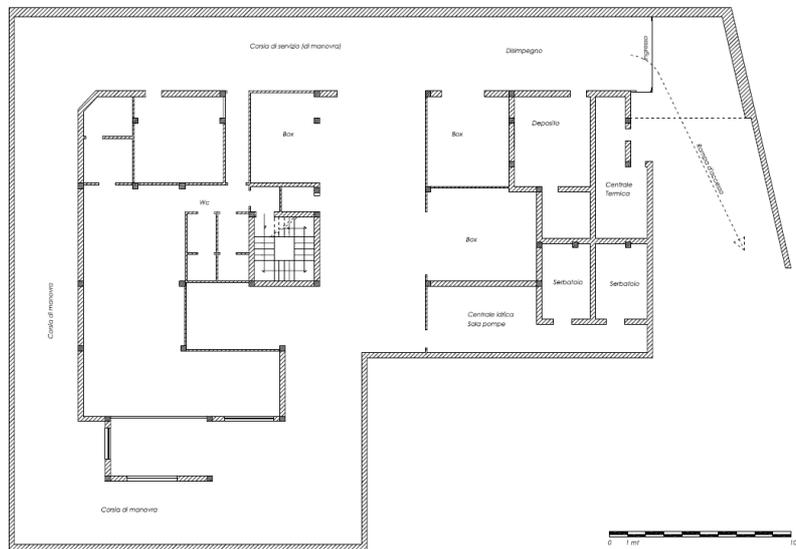
Ing. Francesco CENTODUCATI
 C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
 Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
 Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it





All. n. 9 c – planimetria catastale piano primo

Pianta piano sottotrada S1

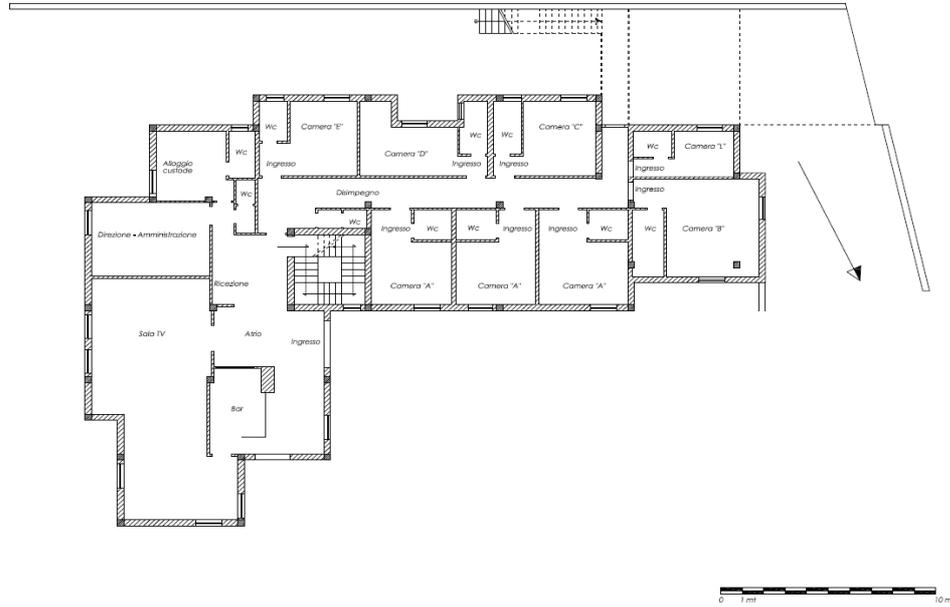


All. n. 10 a - Pianta piano S1 stato di fatto

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it

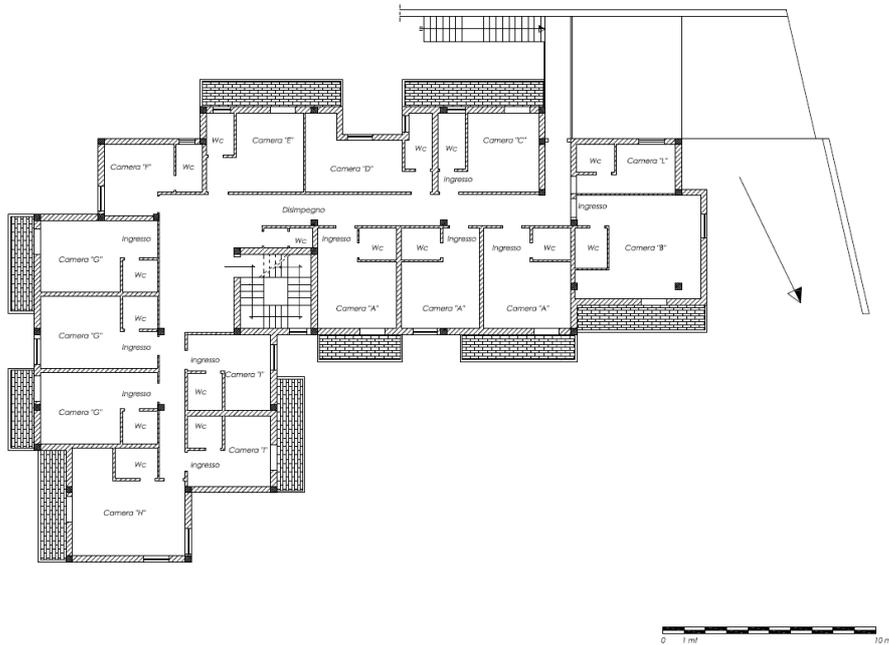


Pianta piano terra



All. n. 10 b - Pianta piano terra stato di fatto

Pianta primo piano

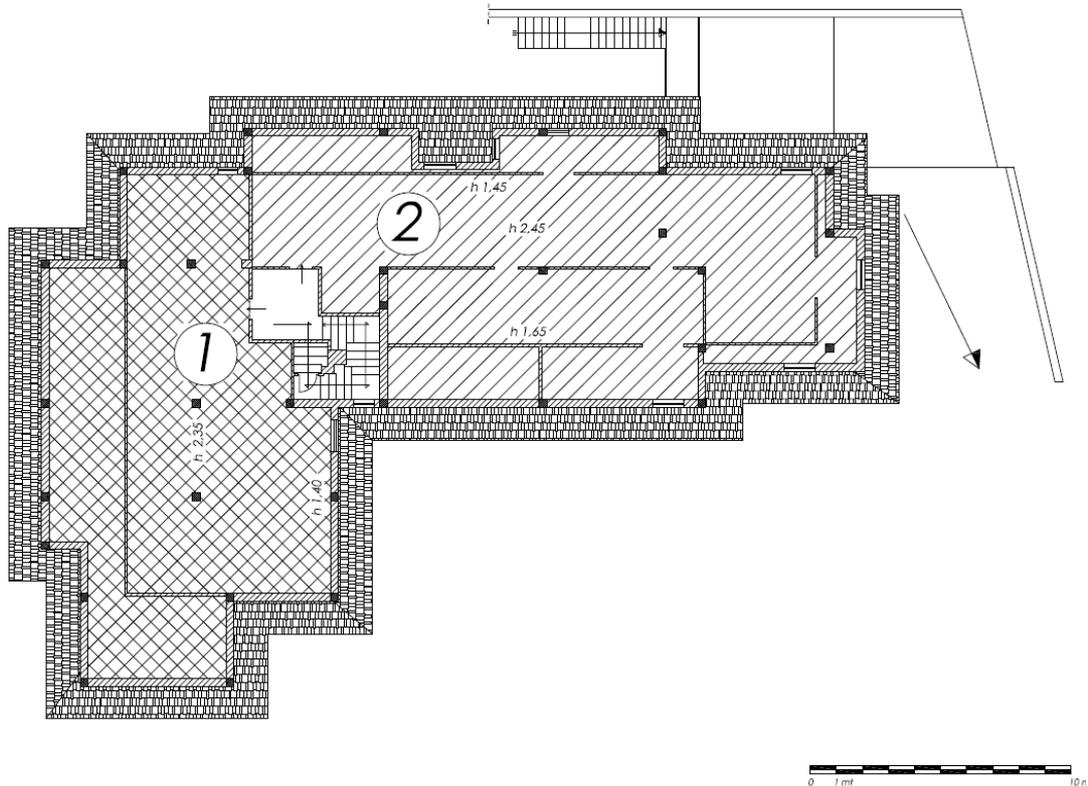


All. n. 10 c - Pianta piano primo stato di fatto

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it



Pianta soffitta



All. n. 10 d - Pianta soffitta stato di fatto (ambiente 1 e 2)

Ad esso si accede dalla strada comunale denominata C.da Pantano del Comune di Pignola (PZ).

Il complesso immobiliare è stato realizzato tra la metà degli anni '80 e gli inizi degli anni '90; si sviluppa su quattro livelli: a) piano interrato adibito a box auto, locali tecnici e magazzini, b) piano terra adibito a reception, camere, oltre a bar ed uffici, c) primo piano adibito ad albergo, d) soffitta allo stato rustico.





strada comunale denominata C.da Pantano



Prospetto principale

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it





Prospetto laterale

La struttura portante dell'albergo è in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cementizio. L'impianto di riscaldamento dei locali di servizio al PT, delle camere d'albergo al piano terra ed al primo piano è costituito da radiatori in ghisa alimentati da centrale termica presente nel piano interrato.

- a) **Piano interrato:** si accede da una rampa presente alla destra del prospetto principale; è composto da una corsia di servizio che gira intorno ai vari ambienti in cui è diviso l'interrato. Sono presenti diversi locali: alcuni da adibire a box auto altri destinati a locali tecnici per serbatoi d'acqua e centrale termica, altri ancora a stireria, lavanderia e magazzini. Attualmente l'interrato è allo stato rustico, privo di intonaci e pavimenti oltre che di porte; è occupato da mobili, vecchie autovetture e moto. Si accede da un'ampia corte graffata alla p.lla 865 del fg. 31 e quindi di proprietà della stessa società [REDACTED].



E' in totale stato di abbandono e presenta infiltrazioni dai muri perimetrali contro-terra oltre che dal solaio esterno alla struttura, che funge anche da corte all'albergo.



Ingresso all'interrato



Corsia di servizio (di manovra)



Corsia di servizio (di manovra)



Corsia di servizio (di manovra)





Accesso al magazzino



Corsia di servizio (di manovra)



Corsia di servizio (di manovra)



Corsia di servizio (di manovra)



Corsia di servizio (di manovra)



Corsia di servizio (di manovra)





Corsia di manovra



Box auto



Solaio di copertura dell'interrato



Solaio di copertura dell'interrato

Piano terra: ad esso si accede dall'ingresso principale che si affaccia sull'atrio. E' presente un'uscita di sicurezza antincendio a nord-est e precisamente sotto la passerella dell'uscita di emergenza al primo piano.

Il piano terra è composto da un atrio alla cui sinistra è presente un bar mentre alla destra la reception, alle spalle del bar c'è un'ampia sala che era stata destinata ad Hall e sala TV. Continuando sulla destra si accede ad un corridoio su cui sono disposte otto camere da letto con bagno. A fianco alla reception c'è una stanza adibita ad ufficio ed una stanza con bagno per il custode oltre al corpo scala da cui si accede al primo piano.



Sia l'atrio che la Hall, il bar ed il corridoio di accesso alle camere d'albergo al piano terra hanno pavimento in granito. Le otto camere da letto ed i servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in monocottura. I bagni sono forniti di vaso, bidet, lavandino e doccia. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con vetro camera, le persiane sono anch'esse in legno.

E' presente un'uscita di sicurezza antincendio a nord-est presente sotto la passerella di collegamento al primo piano.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, i radiatori sono in ghisa.

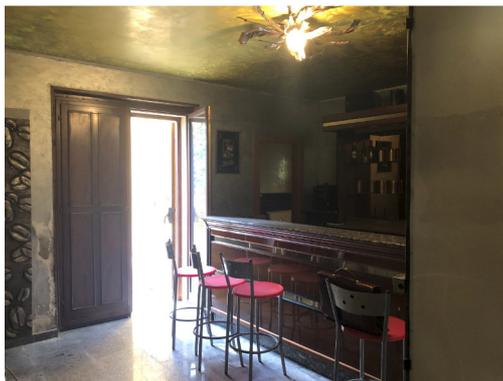
Al piano terra è presente umidità dovuta ad infiltrazioni dai muri perimetrali e dai pavimenti, come si evince dalle foto della hall-sala tv e del corridoio delle camere da letto.



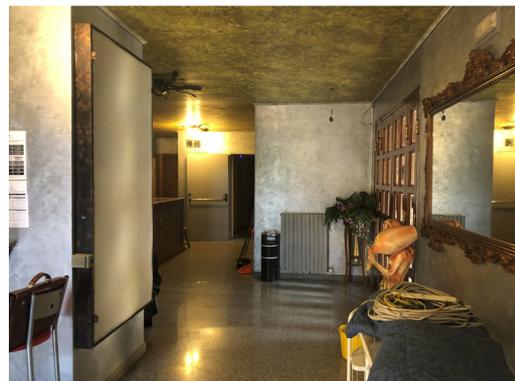
Ingresso albergo



Uscita di sicurezza antincendio



Bar



Atrio





Atrio



Hall - Sala TV



Hall - Sala TV



Ufficio - Direzione



Stanza custode



Corridoio di accesso alle camere da letto al PT





Camera da letto



Wc camera da letto



Camera da letto



Wc camera da letto



Corridoio di accesso alle camere da letto al PT



Gradinata di accesso al primo piano



- b) **Piano primo:** al primo piano si accede dall'interno in prossimità della Reception, dalla gradinata che porta sia alle camere che alla mansarda.

E' presente un'uscita di sicurezza antincendio a cui si accede ad una passerella che collega il piano alla strada prospiciente il prospetto a Nord-est. A tergo dell'edificio è stata inserita una scala esterna antincendio.



Uscita di sicurezza antincendio collegata alla passerella

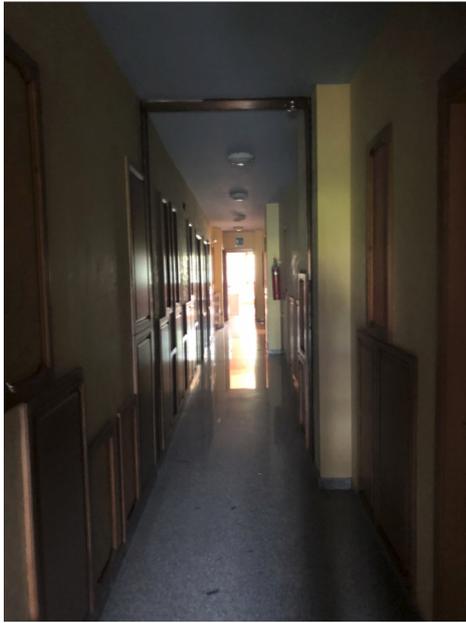


Passerella



Scala antincendio





Corridoio di accesso alle camere da letto



Camera da letto



Camera da letto

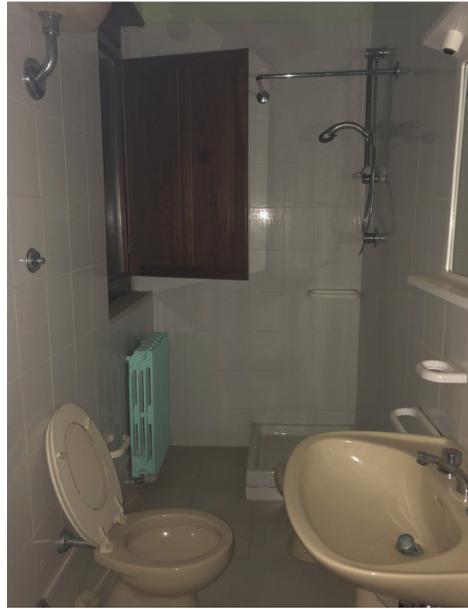


Bagno





Camera da letto



Bagno



Camera da letto

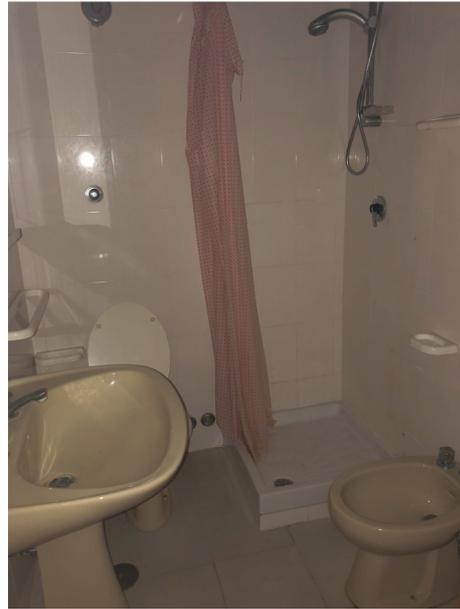


Bagno





Camera da letto



Bagno



Camera da letto



Bagno



Il corridoio di accesso alle camere da letto ha pavimento in granito, mentre le camere da letto ed i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in monocottura.

Tutte le camere da letto dell'albergo hanno i bagni all'interno delle stesse con vaso, bidet, lavandino e doccia. Alcuni di essi si affacciano all'esterno ed hanno la finestra e quindi il ricambio d'aria naturale, altri invece sono all'interno ed hanno il ricambio d'aria forzato.

Nove camere da letto hanno il balcone, mentre le altre sei hanno le finestre. Gli infissi sono in legno con vetro camera, le persiane sono anch'esse in legno. Le porte interno sono in legno tamburato.

In corrispondenza della gradinata di collegamento vi è l'accesso ad una gradinata molto stretta da cui si raggiunge la soffitta. E' costituita da due ambienti (1 e 2) non comunicanti tra loro a cui si accede da due porte presenti sul ballatoio di arrivo. E' poco illuminata perché le finestre presenti hanno un'altezza di 50 cm e sono a livello di pavimento e gli abbaini presenti solo in uno dei due ambienti (2) sono insufficienti. Le finestre presenti nel locale (2) sono rimaste dietro ai tramezzi perimetrali realizzati per delimitare la zona centrale più alta. Entrambi i locali sono privi di impianti.

*La soffitta, come già detto, è raggiungibile attraverso una gradinata a cui si accede dal primo piano dell'albergo in prossimità del corpo scala. Per come è strutturata non può avere una propria **autonomia economico-funzionale**, ma è parte integrante dell'edificio. E' allo stato rustico, priva di pavimenti, intonaci e di impianti tecnologici indipendenti.*

Una volta completata potrebbe essere utilizzata come deposito a servizio della struttura alberghiera. E' raggiungibile solo dalla gradinata presente e non è possibile realizzare un accesso alternativo indipendente.





Soffitta



Porta di accesso alla gradinata



Gradinata di collegamento alla soffitta





Gradinata di collegamento alla soffitta



Gradinata di collegamento alla soffitta



Gradinata di collegamento alla soffitta



Ballatoio di arrivo alla soffitta



Soffitta (ambiente 1)





Soffitta (ambiente 1)



Soffitta (ambiente 1)

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it





Soffitta (ambiente 2)



Soffitta (ambiente 2)

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it





Tramezzi realizzati per delimitare la parte centrale più alta (ambiente 2)



Tramezzi realizzati per delimitare la parte centrale più alta (ambiente 2)

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

Nell'atto di pignoramento (*All. n. 2a*) il bene è così descritto:

- a) **fabbricato** in Pignola (PZ) alla Contrada Pantano piano S1-T-1, in catasto al foglio 31 part. 865 Cat. D/2, con accessioni, pertinenze, addizioni, costruzioni, servitù attive e passive, diritti e ragioni nulla escluso.

Tali dati corrispondono ai dati riportati nella relativa **nota di trascrizione del pignoramento** del 23/09/2008, n. 17559 R.G. e n. 11908 R.P. (*All. n. 2b*); **non corrispondono**, a quelli riportati nell'atto di compravendita dei beni (*All. n. 2c*) per Notaio [redacted] in data 5 marzo 1984, rep. 11948, reg.to a Potenza il 23 marzo 1984 al n. 1473 e trascritto a POTENZA il 23 marzo 1984 ai nn. 4243/3689, da [redacted].

Infatti nell'atto di compravendita "I coniugi [redacted] vendono senza riserva alcuna alla [redacted]" il suolo edificatorio della superficie di mq. 1.257 ubicato in agro di Pignola alla f.ne Pantano, ricadente in parte nella zona



B2 e in parte nella Zona C4 del piano di fabbricazione di detto comune. Dati catastali:
fg. 31, part.lle 419 (già 419/a), 489 (già 489/a), 484 (già 484/a) e 605 (già 485/c):

I dati corrispondono infine alle **risultanze catastali** (*All. n. 11a*) (*All. n. 11b*)

- la p.lla 865 del foglio 31, deriva, al **catasto fabbricati** (*All. n. 11a*), da:

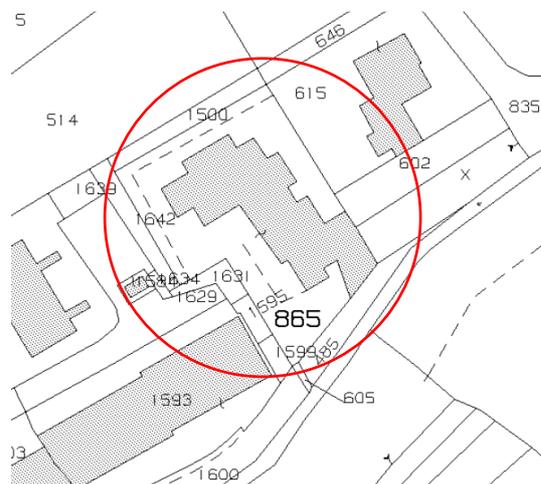
1) *COSTITUZIONE del 12/06/1997 in atti dal 12/06/1997 (n. A01581.1/1997);*

al **catasto terreni** la particella insiste su terreno riportato al foglio 31 p.lla 865 di mq. 1.257,00 – Ente Urbano – Tipo mappale del 12/06/1997 in atti dal 12/06/1997 (n.1966.1/1997) (*All. n. 11b*).

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 12*) relativa alla p.lla 865 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono state accatastate due tettoie realizzate, una sulla porta di ingresso all'albergo ed una seconda di dimensioni maggiori nelle immediate vicinanze; inoltre alle spalle dell'albergo sono stati realizzati due locali che non risultano anch'essi accatastati.



Stralcio RSDI Basilicata



Stralcio foglio di mappa (*All. n. 12*)



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 il piano interrato ed il piano terra. La planimetria del primo piano è identica allo stato dei luoghi (All. n. 12a e 12b).



Tettoia A sull'ingresso



Tettoia B nei pressi dell'ingresso

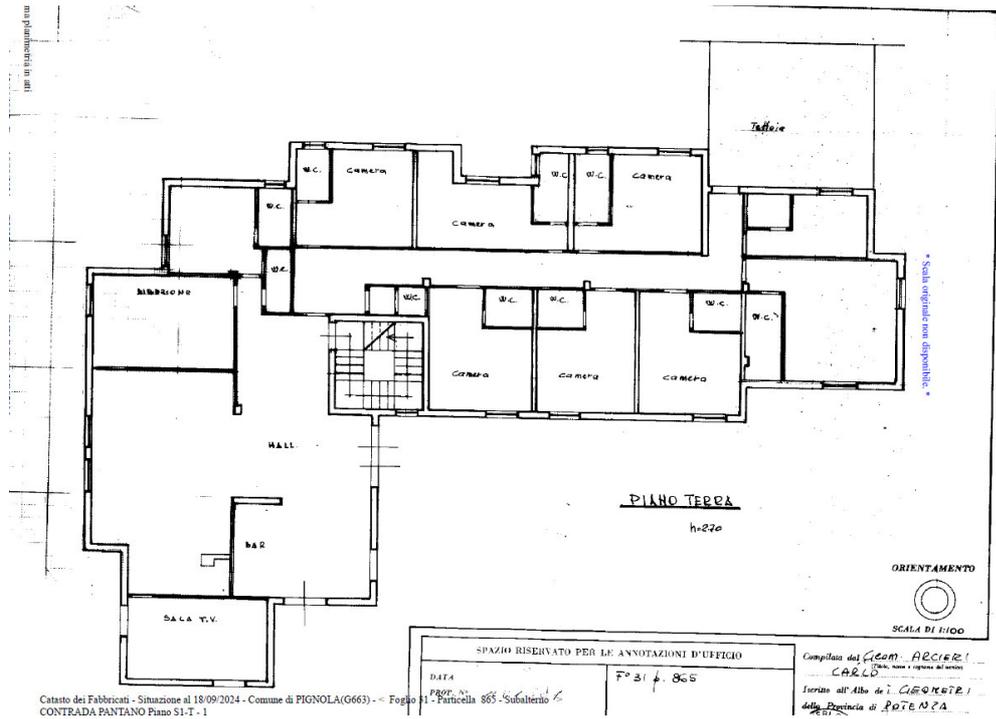


Locali alle spalle dell'albergo



Tettoie A e B e locali non accatastati





All. n. 9 b – planimetria catastale piano terra

Come già detto in precedenza non risultano accatastate né le tettoie né i locali alle spalle della struttura alberghiera..

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

LOTTO UNICO

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p><u>ALBERGO</u> che comprende:</p> <p>L'albergo al piano interrato è costituito da una corsia di servizio che percorre tutto il perimetro dell'interrato, tre box auto, un locale adibito a centrale termica a cui si accede dall'esterno e precisamente dalla rampa di accesso all'interrato, due locali tecnici adibiti a serbatoi d'acqua, una</p>



centrale idrica/sala pompe. Continuando sulla destra del corpo scala che collega il seminterrato ai piani superiori ci sono due vani che dovevano essere adibiti a Wc oltre ad un locale piuttosto ampio che doveva essere adibito da progetto a stireria/magazzino/lavanderia. Infine sono presenti ulteriori due locali magazzino.

Allo stato attuale l'interrato è rustico, privo di pavimenti ed è intonacato solo in parte mentre l'unico impianto presente è quello elettrico.

L'albergo al piano terra, composto da un atrio, un ampia Hall - sala TV, un locale bar, una stanza per l'alloggio del custode con bagno, una stanza per l'ufficio/direzione, un servizio igienico nel corridoio, un disimpegno da cui si accede ad otto camere da letto ciascuna con bagno personale. E' inoltre presente un vano gradinata per l'accesso al piano superiore ed all'interrato. Al piano terra si accede da un'ampia corte.

L'albergo al primo piano è composto da 15 camere da letto, con relativi bagni personali, un disimpegno, una passerella che collega l'uscita di emergenza alla strada comunale alle spalle dell'albergo ed un vano gradinata di accesso alla mansarda.

L'albergo al secondo piano (soffitta) è composto da due ambienti aventi nel complesso la stessa superficie dei piani sottostanti. Si trovano allo stato rustico, privi di intonaci pavimenti e di impianti idrico sanitario e di riscaldamento. Ad esso si accede da una gradinata di servizio ubicata nelle vicinanze della gradinata di collegamento tra il P T ed il P I°

Confina, confina con p.lle 615 sub. 5, 6, 8, 9, del fg. 31 del catasto fabbricati e con p.lle 602, 485, 1500, 1631 del foglio 31 del catasto terreni.

L'interrato ha superficie commerciale di mq. 313,45, superficie utile di mq. 792,94.

L'albergo al piano terra ha superficie commerciale di mq. 394,29, superficie utile di mq. 330,21.

L'albergo al piano primo ha superficie commerciale di mq. 404,46, superficie utile di mq. 338,30.



	<p>La soffitta ha superficie commerciale di mq. 133,96, superficie utile di mq. 230,50.</p> <p>La corte ha superficie commerciale di mq. 18,43, superficie utile di mq. 821,33.</p> <p>La tettoia B ha superficie commerciale di mq. 9,85.</p>
ESTREMI CATASTALI	<p>FABBRICATO in Pignola (PZ) alla Contrada pantano piano S1-T-1, in catasto al foglio 31 part. 865 Cat. D/2, rendita € 9.709,39</p> <p>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, tranne che per la distribuzione interna, la realizzazione del solaio a fianco alla passerella, due piccoli locali alle spalle dell'albergo ed il diverso sviluppo della scala antincendio. Non risultano accatastati le due tettoie ed i locali alle spalle dell'albergo, nonché la soffitta.</p>
ESTREMI URBANISTICI	<p>- Fabbricato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none">• C.E. n. 70/1984 prot. n. 3024 del 09/10/1984• C.E. n. 49/1986 prot. n. 1214 del 24/10/1986• C.E. n. 53/1987 prot. n. 1798 del 05/09/1987• C.E. n. 40/1990 prot. n. 1651 del 09/07/1990
PREZZO A BASE D'ASTA	<p>€ 1.018.000,00 (unmilionediciottomila/00)</p>
OCCUPAZIONE	<p><input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> LIBERO</p>
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All. n. 13)</i>	<p>1. ISCRIZIONE del 31/07/2008 – Registro Particolare 2853 Registro Generale 14492 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI POTENZA Repertorio 4534 del 11/07/2008 <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da <u>SENTENZA DI CONDANNA</u></p>



<p>(All. n. 13a)</p>	<p>2. ISCRIZIONE del 14/08/2008 – Registro Particolare 2976 Registro Generale 15398 Pubblico ufficiale [redacted] - Repertorio 20390 del 31/08/1988 <u>IPOTECA IN RINNOVAZIONE</u> derivante da <u>IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</u> Formalità di riferimento: iscrizione n. 900 del 1988</p> <p>3. TRASCRIZIONE DEL 23/09/2008 - Registro Particolare 11908 Registro Generale 17559 Pubblico ufficiale UFFICALE GIUDIZIARIO Repertorio 1845 del 18/09/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</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] (C.F. [redacted]) **con sede in Pignola (PZ)**, in forza di:

- **Concessione Edilizia n. 70/1984 – Prot. n. 3024 del 09/10/1984 (All. n. 4).**

Con tale concessione, il Comune di Pignola, concedeva al Sig. [redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted], in qualità di amministratore unico della [redacted] L., [redacted] l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori relativi alla "costruzione di un albergo in località Pantano" sull'area distinta al Catasto al Fg. n. 31 p.lle 419-489-484-605;

- **Concessione Edilizia n. 49/1986 – Prot. n. 1214 del 24/10/1986 (All. n. 5).**

Con tale concessione, il Comune di Pignola, concedeva al Sig. [redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted], in qualità di amministratore unico della [redacted] R.L. [redacted] l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di **VARIANTE** riguardanti

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it



la concessione edilizia n. 70 del 09/10/1984, relativa alla "Costruzione di un albergo secondo le correzioni in rosso apportate dalla Commissione Regionale per i Beni Ambientali";

• **Concessione Edilizia n. 53/1987 – Prot. n. 1798 del 07/09/1987 (All. n. 6)**

Con tale concessione, il Comune di Pignola, concedeva al Sig. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] 0 C.F. [REDACTED], in qualità di amministratore unico della [REDACTED] L., [REDACTED] l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di "VARIANTE ai prospetti dell'albergo, di cui alle concessioni amministrative n. 70 del 09/10/1984 e n. 49 del 24/10/1986 come da progetto allegato e secondo il parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Ambientali, espresso in data 12/06/1987";

• **Concessione Edilizia n. 40/1990 – Prot. n. 1651 del 09/07/1990 (All. n. 7).**

Con tale concessione, il Comune di Pignola, concedeva al Sig. [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED], in qualità di amministratore unico della [REDACTED] L., [REDACTED] l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di "VARIANTE alle concessioni edilizie n. 70 del 09/10/1984, n. 49 del 24/10/1986 e n. 53 del 05/09/1987, relative alla costruzione di un albergo come da progetto allegato";

Precedentemente il terreno di cui al fg. Fg. n. 31 p.lle 419-489-484-605 era pervenuto alla società [REDACTED] per:

– **ATTO DI COMPRAVENDITA (All. n. 3)** per Notai [REDACTED] [REDACTED] del 5 marzo 1984, rep. n. 11948, racc. 1473, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Potenza il 23 marzo 1984 ai nn. 4243/3689, con il quale "il Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] e residente a [REDACTED] dono alla Società [REDACTED] L." la piena ed esclusiva proprietà:



secondo le correzioni in rosso apportate dalla Commissione Regionale per i Beni Ambientali";

- **Concessione Edilizia n. 53/1987 – Prot. n. 1798 del 07/09/1987 (All. n. 6).**

Con tale concessione, il Comune di Pignola, concedeva al Sig. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di amministratore unico della [REDACTED] S.r.l., Via [REDACTED] [REDACTED] l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di "VARIANTE ai prospetti dell'albergo, di cui alle concessioni amministrative n. 70 del 09/10/1984 e n. 49 del 24/10/1986 come da progetto allegato e secondo il parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Ambientali, espresso in data 12/06/1987";

- **Concessione Edilizia n. 40/1990 – Prot. n. 1651 del 09/07/1990 (All. n. 7).**

Con tale concessione, il Comune di Pignola, concedeva al Sig. [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], in qualità di amministratore unico della [REDACTED] [REDACTED] l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di "VARIANTE alle concessioni edilizie n. 70 del 09/10/1984, n. 49 del 24/10/1986 e n. 53 del 05/09/1987, relative alla costruzione di un albergo come da progetto allegato";

Allo stato attuale il **Regolamento Urbanistico** vigente ed il **P.T.P di Area Vasta "SELLATA-VULTURINO-MASONNA SI VIGGIANO"** prescrive per i beni pignorati quanto di seguito riportato nella CERTIFICAZIONE URBANISTICA (All. n. 14), (All. n. 14a), (All. n. 14b):

1. **INDIVIDUAZIONE NEL P.T.P.** - Area - **A.2.1.** - del Pantano sottoposto a **PIANO PAESISTICO ESECUTIVO**, adottato con Deliberazione di **C.C. n. 46 del 17/11/1988** e approvato dalla Regione Basilicata con **D.P.G.R. n. 271 DEL 28/07/1999** e **D.P.G.R. N. 141 DEL 06/07/2006**, come indicato nella tav. **PG.3 - CARTA DEI REGIMI NORMATIVI**; (All. n. 14c):



2. INDIVIDUAZIONE NEL P.E.P.: - la particella n. 865 del foglio di mappa n. 31, ricade in Zona B1 - Tessuti urbani da consolidare con esclusione di incrementi volumetrici;

Al Comune di Pignola (PZ) risulta rilasciata l'agibilità prot. n. 181 del 24-02-1992 in cui si dichiara che *"la costruzione dell'albergo relativamente al piano terra e primo piano, in località Pantano è agibile"*. (All. n. 21)

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.

Vi sono **difformità relativamente alla distribuzione interna** ai diversi piani:

- al piano interrato sono stati realizzati infatti dei tramezzi nella zona individuata sul progetto come autorimessa e parcheggio coperto, mentre i tramezzi che separavano la lavanderia dalla stireria e magazzino non sono stati realizzati e l'ambiente è unico.
- al piano terra invece è stato realizzato un tramezzo per separare l'atrio dalla Hall-sala TV ed uno per delimitare il bar.
- in soffitta nell'ambiente 2 sono stati realizzati dei tramezzi per delimitare la zona più alta e due piccoli ambienti;

All'esterno della struttura alberghiera le difformità rispetto al progetto autorizzato riguardano:

- la realizzazione delle tettoie A e B senza titolo abilitativo; la prima sull'ingresso, la seconda nelle immediate vicinanze;
- due locali alle spalle dell'albergo;
- un solaio al primo piano realizzato a fianco alla passerella che collega l'uscita di emergenza antincendio alla strada.
- il diverso sviluppo della scala antincendio; sul progetto autorizzato risulta a due rampe, mentre in realtà è ad un'unica rampa con pianerottolo intermedio;





Tettoia A sull'ingresso



Tettoia B nei pressi dell'ingresso



Locali alle spalle dell'albergo



Tettoie e locali abusivi non accatastati



Solaio a fianco alla passerella



Solaio a fianco alla passerella





Solaio a fianco alla passerella



Solaio a fianco alla passerella



Scala antincendio



Scala antincendio

Le difformità sopra descritte, relative alla **diversa distribuzione interna, alla realizzazione delle tettoie A e B, la realizzazione del solaio a fianco alla passerella, nonché le modifiche effettuate nella realizzazione della scala antincendio** (rispetto alla gradinata riportata nel progetto approvato), potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Pignola, di un **Permesso in Sanatoria**,

Ottenuto il permesso in sanatoria, sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale**, per adeguare le planimetrie catastali allo stato dei luoghi.



Pertanto ai fini della regolarizzazione delle difformità relative alla distribuzione interna, il solaio, i locali, le tettoie e la scala antincendio è necessario, come già precedentemente riportato, **produrre**:

1. **Permesso di costruire in sanatoria** presso il Comune di Pignola;
2. **Variazione catastale.**
3. **Demolizione e smaltimento del solaio e dei locali alle spalle dell'albergo.**

Bisogna infine accatastare anche la soffitta, autorizzata con titolo abilitativo ma mai accatastata

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), spese tecniche per l'accatastamento (€ 2.000,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare per la sanatoria (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 5.000,00) per un totale, quindi di **€ 8.700,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

Per quanto riguarda il solaio e i due locali alle spalle dell'albergo invece essi non sono sanabili e pertanto bisogna demolirli.

Il costo da **computo metrico** (All. n. 15) con **Prezzario Regionale della Regione Basilicata per l'esecuzione di opere pubbliche - Edizione 2024** dato dal costo di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta è pari a d **€ 5.884,17 (€ 5.900,00 in cifra tonda)** che verranno detratti dal valore finale dell'immobile.

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

Il bene pignorato, allo stato attuale non è utilizzato, è in totale stato di abbandono e l'accesso (in data 28/09/2022) è stato reso possibile dal Sig. [REDACTED] amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore della [REDACTED]



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

Dalle verifiche effettuate è risultato sulla particella 865 del foglio di mappa 31:

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, *eccetto quelli inerenti al Piano Paesistico Esecutivo adottato con Deliberazione C.C. n. 46 del 17/11/1998 e approvato dalla Regione Basilicata con D.P.G.R. n. 271 del 28/07/1999 e D.P.G.R. n. 141 del 06/07/2006, come indicato nella Tav. PG. 3-CARTA DEI REGIMI NORMATIVI.*

Il vincolo di destinazione d'uso alberghiero per il fabbricato oggetto di pignoramento della durata di quindici anni è decaduto nel 2008 come si può verificare consultando **L'ATTO UNILATERALE DI VINCOLO** per nota [REDACTED] di Potenza in data 11 gennaio 1993, Rep. N. 10733/6826 (*All. n. 21*)

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. 13*) che per soggetto (*All. n. 13a*) sono risultate le seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE del 31/07/2008** – Registro Particolare 2853 Registro Generale 14492 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI POTENZA Repertorio 4534 del 11/07/2008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**
2. **ISCRIZIONE del 14/08/2008** – Registro Particolare 2976 Registro Generale 15398 Pubblico ufficiale [REDACTED] A - Repertorio 20390 del 31/08/1988 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**
Formalità di riferimento: iscrizione n. 900 del 1988
3. **TRASCRIZIONE DEL 23/09/2008** - Registro Particolare 11908 Registro Generale 17559 Pubblico ufficiale UFFICALE GIUDIZIARIO Repertorio 1845 del 18/09/2008 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**



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

Il bene pignorato, costituito da un **Complesso immobiliare adibito ad albergo** sviluppatosi su 4 (quattro) livelli: piano interrato, piano terra, primo piano e soffitta sito nel Comune di Pignola (PZ), riportato al foglio 31 p.lla 865, contrada Pantano, piano: S1-T-1, cat. D/2, R.C. € 9.709,39.

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 ad albergo** sviluppatosi su 4 (quattro) livelli: piano interrato, piano terra, primo piano e soffitta, sito nel Comune di Pignola alla C.da Pantano (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 ad albergo** interessato dal pignoramento, come già detto, è costituito da un interrato adibito a locali tecnici a servizio dell'albergo, un albergo costituito da ventitré camere doppie ciascuna con bagno personale, una soffitta 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 ad albergo** sviluppatosi su 4 (quattro) livelli: piano interrato, piano terra, primo piano e soffitta sito nel Comune di Pignola (PZ), riportato al foglio 31 p.lla 865, contrada Pantano piano: S1-T-1, cat. D/2, R.C. € 9.709,39.



Tenendo conto che il complesso immobiliare è, allo stato attuale, non utilizzato non è possibile ricorrere ad 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.

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

P_i costi finanziari – la $\sum P_i$ 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 [REDACTED] tale fattore poteva essere significativo, ad oggi, gli effetti



recessivi generali, 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.

Ci sono i fattori di deprezzamento/incremento - la ΣDi 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 totale stato di abbandono** pertanto il deprezzamento della struttura non può essere calcolato solo 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 35%.**
- 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 vi sono **difformità relativamente alla distribuzione interna** ai diversi piani:
 - al piano interrato sono stati realizzati infatti dei tramezzi nella zona individuata sul progetto come autorimessa e parcheggio coperto, mentre i tramezzi che separavano la lavanderia dalla stireria e magazzino non sono stati realizzati e l'ambiente è unico.



- al piano terra invece è stato realizzato un tramezzo per separare l'atrio dalla Hall-sala TV ed uno per delimitare il bar.
- in soffitta nell'ambiente 2 sono stati realizzati dei tramezzi per delimitare la zona più alta e due piccoli ambienti;
All'esterno della struttura alberghiera le difformità rispetto al progetto autorizzato riguardano:
 - la realizzazione delle tettoie A e B senza titolo abilitativo; la prima sull'ingresso, la seconda nelle immediate vicinanze;
 - due locali alle spalle dell'albergo;
 - un solaio al primo piano realizzato a fianco alla passerella che collega l'uscita di emergenza antincendio alla strada.
- il diverso sviluppo della scala antincendio; sul progetto autorizzato risulta a due rampe, mentre in realtà è ad un'unica rampa con pianerottolo intermedio;
- Bisogna infine accatastare anche la soffitta, autorizzata con titolo abilitativo ma mai accatastata
- **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*), spese tecniche per l'accatastamento (€ 2.000,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare per la sanatoria (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 5.000,00) per un totale, quindi di **€ 8.700,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).
- Per quanto riguarda il solaio e i due locali alle spalle dell'albergo invece essi non sono sanabili e pertanto bisogna demolirli.
- Il costo da **computo metrico** (All. n. 15) con **Prezzario Regionale della Regione Basilicata per l'esecuzione di opere pubbliche - Edizione 2024** dato dal costo di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta è pari a d **€ 5.884,17 (€ 5.900,00 in cifra tonda)** che verranno detratti dal valore finale dell'immobile.



Per la regolarizzazione di tali difformità e per l'accatastamento della soffitta autorizzata ma non accatastata l'importo calcolato ammonta a:

$$\text{€ } 8.700,00 + 5.900,00 = \text{€ } 14.600,00.$$

L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto della **superficie commerciale** che con riferimento al **Borsino immobiliare** è così calcolata:

1. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

100% superfici calpestabili

35% sottotetti non abitabili (mansarda)

100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2. **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

60% verande

15% giardini di appartamento

10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)

15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

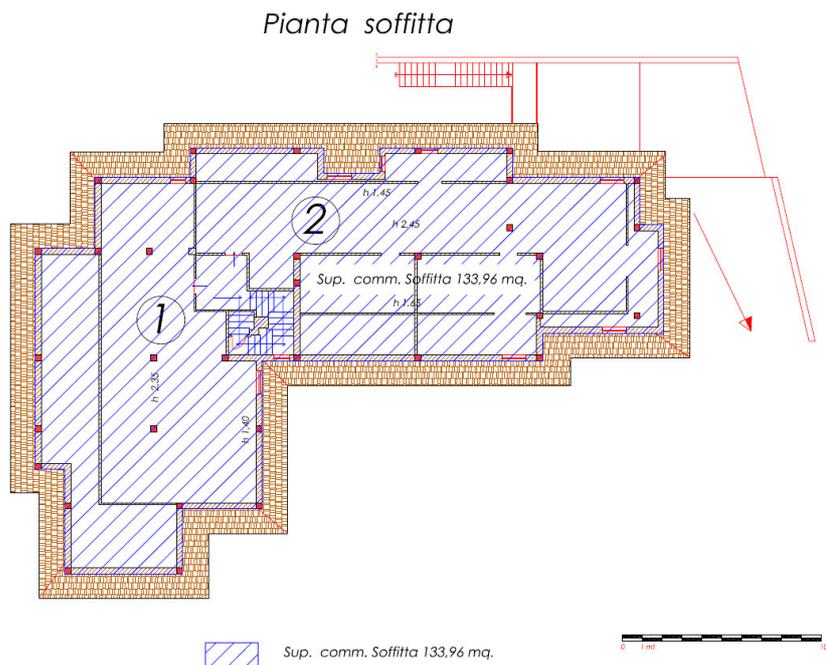
3. **Superfici vani accessori e parcheggi:**

20% cantine, soffitte e locali accessori (non collegati a dei vani principali)

35% locali accessori (collegati a dei vani accessori)

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it





All. n. 20 - Pianta soffitta – superficie commerciale

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** è pari a circa:

- **Superficie commerciale interrato = 313,45 mq.**

Così ottenuta: $(895,58 - 11,55) \times 35\% = 884,03 \times 0,35 = 309,41$

- **Superficie commerciale Tettoia B = 8,75 + 1,10 = 9,85 mq.**

Così ottenuta: $(25,00 \text{ mq.}) \times 35\% + 11,00 \text{ mq.} \times 0,10 = 8,75 + 1,10 = 9,85 \text{ mq}$

- **Superficie commerciale albergo piano terra = 394,29 mq.**

- **Superficie commerciale albergo piano primo = 404,46 mq.**

Così ottenuta: $(394,29 - 11,55) + 62,06 \times 35\% = 382,74 + 21,72 = 404,46$

dove 62,06 mq. è la superficie dei balconi ed 11,55 mq. la superficie del corpo scala che viene considerata una sola volta per il calcolo della superficie commerciale.

- **Superficie commerciale soffitta = 133,96 mq.**



Così ottenuta: $(394,29 - 11,55) \times 35\% = 382,74 \times 0,35 = 133,96$ mq.

- **Superficie commerciale corte = 20,43 mq.**

Così ottenuta: $1215,62 - 394,29 = 821,33$ mq.

$(821,33 - 25,00) \times 2\% + 25,00 \times 10\% = 796,33 \times 0,02 + 25,00 \times 0,10 = 15,93 + 2,50$
= 18,43 mq.

Per quanto riguarda la **tettoia A** realizzata sull'ingresso dell'albergo, considerato il fatto che ha una struttura precaria, verrà demolita e smaltita.

Pertanto si ha:

Stima costo di costruzione

Per l'albergo si considera un costo di costruzione di **1.200,00 €/mq.** di superficie commerciale che nel nostro caso è pari a:

$313,45 + 394,29 + 404,46 + 133,96 + 9,85 + 18,43 = 1.274,44$ mq.

pertanto si ha:

$1.274,44$ mq. \times $1.200,00$ €/mq. = **1.529.328,00 €**

Totale costo di costruzione **1.529.328,00 €**

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

Totale costo di costruzione $1.529.328,00$ € a cui va effettuata una riduzione del 35%:

$1.529.328,00 - (1.529.328,00 \times 0,35) = 1.529.328,00 - 535.264,80 =$ **994.063,20 €**

in cifra tonda 995.000,00 € dicono (novecentonovantacinquemila/00 euro)

Si procederà ora alla stima del suddetto bene tenendo conto dei valori forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, ovvero:

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: PIGNOLA

Fascia/zona: Extraurbana/C.DA PANTANO --C.DA TORA - PONTE DELLE TAVOLE - C.DA TINTIERA - C.DA SCIFFRA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	840	L	2,3	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	700	L	2	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	225	280	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	240	290	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	740	930	L	2,4	3,3	L



Mancando, tra tali tipologie, quella relativa ad "Hotel o Alberghi" si ritiene opportuno considerare la struttura oggetto di stima alla stessa stregua di un'abitazione civile il cui stato conservativo sia in condizioni normali;

b) – STIMA

Come si è detto si costituisce un lotto unico:

Albergo al piano terra ed al primo piano del fabbricato sito in Pignola (PZ) alla C.da Pantano s.n.c. con interrato al piano sottostrada 1 e soffitta al secondo piano; riportato al catasto fabbricati al **Fg. 31 P.IIa 865**, categoria D/2, rendita 9.709,39 €;

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di OMI	MINIMO 700,00 €/mq.	MASSIMO 840,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 840,00 €/mq.
-------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--

Superficie commerciale 1.274,44 mq.

Parametro €/mq. 840,00

1.274,44 mq. x 840,00 € = **1.070.529,60€**

c.t. 1.070.000,00 € (diconsi unmilionesettantamila/00 euro)

Come si può osservare, le risultanze dei due metodi di stima hanno portato a valori di mercato leggermente diversi tra loro. Pertanto, per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la “valutazione con il metodo del costo di costruzione” con la “valutazione OMI”, ovvero:

VALORE TOTALE DEL BENE PIGNORATO - Lotto Unico:

a) – STIMA VENDITA

$€ (995.000,00 + € 1.070.000,00)/2 = € 1.032.500,00$

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducati francesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it



€ 1.032.500,00 (diconsi unmilionetrentaduemilacinquecento/00)

Come specificato al quesito n. 6, ai fini della regolarizzazione del bene immobile di cui al **lotto unico**, della presente perizia è necessario, produrre:

1. **Permesso di costruire in sanatoria** presso il Comune di Pignola;
2. **Variazione catastale;**
3. **Demolizione e smaltimento del solaio e dei locali alle spalle dell'albergo.**

Bisogna infine accatastare anche la soffitta, autorizzata con titolo abilitativo ma mai accatastata

Il costo dei punti precedenti è di **€ 14.600,00** che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta.

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO Unico

€ 1.032.500,00 - € 14.600,00 = € 1.017.900,00

in c. t. € 1.018.000,00 (diconsi unmilionediciottomila/00 euro)

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] L. con sede in Pignola (PZ) alla C.da Pantano s.n.c.....per la **piena proprietà**" – così descritto nella **trascrizione dell'atto di pignoramento** (All. n. 2b), (All. n. 2c)..

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] L." avente [REDACTED] come riportato nell'allegata visura camerale (All. n. 22).

Il c.t.u.
Ing. Francesco Centoducati

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Francesco Centoducati". To the left of the signature is a blue circular stamp. The stamp contains the text "CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA C.C.I.A.A. GENZANO DI LUCANIA (PZ) - ORDINE DEGLI INGEGNERI" around the perimeter and "CENTODUCATI" in the center.

Ing. Francesco CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3491368007
Mail: centoducatifrancesco@tiscali.it – P.E.C.: centoducati.francesco@pec.it

