

**PROCEDIMENTO N. 15/2020 R.G.E.**

**FUTURA 2019 s.r.l.**

**Contro**



**RELAZIONE DI STIMA**

Genzano di Lucania li; 02/05/2023

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 TECNICHE



## PREFAZIONE

- In data 22/07/2010 la Banca di Credito Cooperativo di Cassano delle Murge e Tolve Soc. Coop. Concedeva alla [REDACTED], con sede legale in Tolve alla Via Salvo D'Acquisto n. 2, [REDACTED] un mutuo fondiario ai sensi degli artt. 38 e ss. del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, con atto a rogito Notaio Luigi Gatti, Notaio in Potenza, Rep. 20224, Racc. 14097, munito di formula esecutiva in data 22/07/2010, per l'importo di euro 400.000,00, da restituirsi in 20 anni, mediante il pagamento di n. 240 rate mensili, comprensive di capitale ed interessi;
- Che i sigg.ri [REDACTED], nato [REDACTED] residente in Tolve al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] si costituivano fideiussori sino alla concorrenza della somma di euro 800.000,00, oltre interessi, spese e quant'altro dovuto sino alla completa estinzione del debito;
- Che in data 05/02/2016 la Banca di Credito Cooperativo di Cassano delle Murge e Tolve Soc. Coop. concedeva alla soc. [REDACTED], sopra individuata, un mutuo fondiario ai sensi degli artt. 38 e s.s. del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, con atto a rogito Notaio Clara Vittoria, Notaio in Picerno, Rep. 7253. Racc. 5173, munito di formula esecutiva in data 22/02/2016, per l'importo di euro 97.000,00, da restituirsi in 25 anni, mediante il pagamento di n. 300 rate mensili, comprensive di capitale ed interessi;
- Che i sigg.ri [REDACTED], sopra individuati, si costituivano fideiussori sino alla concorrenza della somma di euro 194.000,00, oltre interessi, spese e quant'altro dovuto sino alla completa estinzione del debito;
- Che la parte mutuataria si rendeva inadempiente omettendo il pagamento delle rate pattuite in relazione ad entrambi i contratti di mutuo fondiario sopra indicati, sicché la Banca, con missiva del 07/02/2017, comunicava ai debitori la decadenza del beneficio del termine invitandoli all'immediato pagamento delle somme dovute, provvedendo altresì alla loro costituzione in mora;
- Che nulla veniva pagato;





A) **immobile sito in Comune di Tolve alla via Salvo D'Acquisto n. 2**, composto da due distinte unità tra loro intercomunicanti e precisamente:

- *locale deposito commerciale posto al piano seminterrato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 2, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/2, consistenza mq. 294, Piano S1;*
- *locale commerciale a piano terra, sovrastante il predetto locale deposito, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 3, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/1, consistenza mq. 194, piano T;*

B) **locale commerciale sito nel Comune di Tolve al Largo Mario Pagano n. 13**, piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 72, part. 261, sub 17, Largo Mario Pagano n. 15, cat. C/1, consistenza mq. 90, piano T.

- In data 23/01/2020 veniva notificato l'Atto di pignoramento immobiliare (*All. n. 1*) a mezzo del Servizio Postale di Potenza, con Racc. a norma di legge;
- **l'atto di pignoramento veniva trascritto** in data 17/02/2020 al n. 2445 R.G. e al n. 2039 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti. (*All. n. 2*)
- in data **24/02/2022** il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Daniela Di Gennaro**, nominava C.T.U. "esperto stimatore" la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI che accettava l'incarico in data 28/02/2022;
- **In data 27/05/2022**, la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, **si recava in Tolve (PZ), prima in Via Salvo D'Acquisto n. 2 e poi in Largo Mario Pagano n. 13 (presso i beni interessati dal pignoramento)**, congiuntamente all'Ing. Francesco CENTODUCATI (in qualità di collaboratore), per accedere nel compendio immobiliare pignorato, ed al custode giudiziario Avv. Francesco MISSANELLI, avendo, quest'ultimo, inviato il relativo preavviso di accesso in data 18/05/2022, a mezzo PEC [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di difensori del creditore procedente Guber Banca S.p.A. procuratrice di Futura 2019 s.r.l.



### 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.:*

Per i beni pignorati il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** (All. n. 3) che:

- per i beni di cui al **punto A)**, siti nel Comune di Tolve alla via Salvo D'Acquisto n. 2, composto da due distinte unità riportate al catasto fabbricati al **Fg. 58 p.lla 246 sub 2 e sub 3** la certificazione notarile **risale sino ad un atto di compravendita, quindi atto derivativo**, rogato dal Notaio Mario Colella di Acerenza (PZ), coadiutore del Notaio Domenico Antonio Zotta di Calvello (PZ) in data 05/12/1977 repertorio n. 2.316, e trascritto (*presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 14/12/1977 ai nn. 12604 R.G. e 11271 R.P.)* (All. n. 4) **in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento** (*trascritto in data 17/02/2020 al n. 2445 R.G. e al n. 2039 R.P.)* (All. n. 2), ovvero:

dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, i beni da stimare di cui alla **Punto A)**, risultano di proprietà **[REDACTED]**, per la quota di 1/1 in quanto:

- sono pervenuti alla **[REDACTED]** con **atto di costituzione di società in nome collettivo in data 27 maggio 2009** n. 3.828/2.151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza il 29

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)



maggio 2009 ai nn. 9596/7304 (*All. n. 5*) con il quale: “*i predetti signori [redacted] ed [redacted] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, conferivano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto nella società [redacted]*”

- precedentemente ai signori [redacted] erano pervenuti, in forza di **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** in morte del signor [redacted] (padre), apertasi in data 28 maggio 2008, regolata da testamento olografo in data 23 novembre 2006 pubblicato con verbale in data 3 marzo 2009 n. 50.443/23.727 di repertorio Notaio Domenico Antonio Zotta di Potenza, trascritto a Potenza il 26 marzo 2009 ai n.ri 5158/3933 (*All. n. 6*), “*il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in ragione della quota indivisa di ½ (un mezzo) ciascuno, con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 27 maggio 2009 n. 3.828/2.151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza io 10 febbraio 2016 ai n.ri 2133/1849 (All. n. 7), quale accettazione tacita*”.
- Precedentemente, al [redacted] [redacted] forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** in data 5 dicembre 1977 n. 2.326 di repertorio Notaio Mario Colella di Acerenza (PZ), coadiutore del Notaio Domenico Antonio Zotta di Calvello (PZ), trascritto a Potenza il 14 dicembre 1977 ai n.ri 12604/11271 (*All. n. 4*).
- per il bene di cui al **punto B)**, sito nel Comune di Tolve in Largo Mario Pagano n. 15, riportato al catasto fabbricati al **Fig. 72 p.lla 261 sub 17** la certificazione notarile **risale sino ad un atto di compravendita, quindi atto derivativo**, rogato dal Notaio Paolo Madeo di Tolve (PZ), in data 18/01/1972 repertorio n. 15.169/9.625, e trascritto (*presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 04/02/1972 ai nn. 2644R.G. e 2455 R.P.*) (*All. n. 8*) **in data antecedente di oltre vent'anni la**



**trascrizione del pignoramento** (trascritto in data 17/02/2020 al n. 2445 R.G. e al n. 2039 R.P.) (All. n. 2), ovvero:

dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, i beni da stimare di cui alla **Punto B)**, risultano di proprietà dell' [REDACTED], per la quota di 1/1 in quanto:

- sono pervenuti alla [REDACTED] con **atto di costituzione di società in nome collettivo in data 27 maggio 2009** n. 3.828/2.151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza il 29 maggio 2009 ai nn. 9596/7304 (All. n. 4) con il quale: *“i predetti signori [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, conferivano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto nella società [REDACTED]”*
- precedentemente ai signori [REDACTED] erano pervenuti, in forza di **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** in morte del signor [REDACTED] apertasi in data 28 maggio 2008, regolata da testamento olografo in data 23 novembre 2006 pubblicato con verbale in data 3 marzo 2009 n. 50.443/23.727 di repertorio Notaio Domenico Antonio Zotta di Potenza, trascritto a Potenza il 26 marzo 2009 ai n.ri 5158/3933(All. n. 6), *“il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in ragione della quota indivisa di ½ (un mezzo) ciascuno, con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 27 maggio 2009 n. 3.828/2.151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza io 10 febbraio 2016 ai n.ri 2133/1849 (All. n. 7) quale accettazione tacita”*.





- Precedentemente, al signor [REDACTED]  
24 ottobre 1948, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio Paolo Madeo di Tolve (PZ), in data 18/01/1972 repertorio n. 15.169/9.625, e trascritto (*presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 04/02/1972 ai nn. 2644R.G. e 2455 R.P.)*(All. n. 8)

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

- **per i beni di cui al Punto A) - immobile sito in Comune di Tolve alla via Salvo D'Acquisto n. 2**, composto da due distinte unità tra loro intercomunicanti e precisamente:
  - locale deposito commerciale posto al piano seminterrato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 2, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/2, consistenza mq. 294, Piano S1;
  - locale commerciale a piano terra, sovrastante il predetto locale deposito, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 3, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/1, consistenza mq. 194, piano T;
- Nell'atto di costituzione di società in nome collettivo in data 27 maggio 2009 n. 3.828/2.151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza il 29 maggio ai nn. 9596/7304 (All. n. 5), il diritto reale è:
- **DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA'** della [REDACTED]



- Diritti di 1/1 sulla piena proprietà degli immobili siti in Via Salvo D'Acquisto n. 2 piano S1, al catasto fabbricati al fg. 58 p.lla 246 sub 2 e sub 3;

**I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata società in forza dell'atto di costituzione della società in nome collettivo “ [REDACTED] ”**

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 2*), coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (*All. n. 9.1*) (*All. n. 9.2*) (*All. n. 10*).

**Confini:**

- i beni di cui al **Punto A)** riportati al catasto fabbricati al fg. 58 p.lla 246 sub 2 e sub 3 **confinano** rispettivamente: il **sub 2**, sito al piano interrato, con la **corte della stessa particella** - su tre lati - con la p.lla 803, sul quarto lato, e superiormente al piano terra con il **sub 3** della **STESSA PROPRIETÀ**. Il **sub 3**, sito al piano terra dello stesso fabbricato, confina con la **corte della stessa particella** - su tre lati - con la p.lla 803, sul quarto lato, inferiormente con il piano interrato con il **sub 2** della **STESSA PROPRIETÀ** e superiormente - al primo piano - con il **sub 8** di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]
- **per i beni di cui al Punto B) - locale commerciale sito nel Comune di Tolve al Largo Mario Pagano n. 13**, piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 72, part. 261, sub 17, Largo Mario Pagano n. 15, cat. C/1, consistenza mq. 90, piano T.
- **Nell'atto di costituzione di società in nome collettivo in data 27 maggio 2009** n. 3.828/2.151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza il 29 maggio ai nn. 9596/7304 (*All. n. 5*), il **diritto reale** è:
- **DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ' della** [REDACTED]  
[REDACTED]



- Diritti di 1/1 sulla piena proprietà degli immobili siti in Largo Mario Pagano n. 15 piano T, al catasto fabbricati al fg. 72 p.lla 261 sub 17;

**I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata società in forza dell'atto di costituzione della società in nome collettivo " [REDACTED]**

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 2*), coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (*All. n. 11*) (*All. n. 12*).

**Confini:**

- il bene di cui al **Punto B)** riportato al catasto fabbricati al fg. 72 p.lla 261 sub 17 **confina**: con il sub il **sub 1** di proprietà di Padula Anna Candida nata a Tolve (PZ) il 14/12/1944 ed altri - con il **sub 10** di proprie [REDACTED]

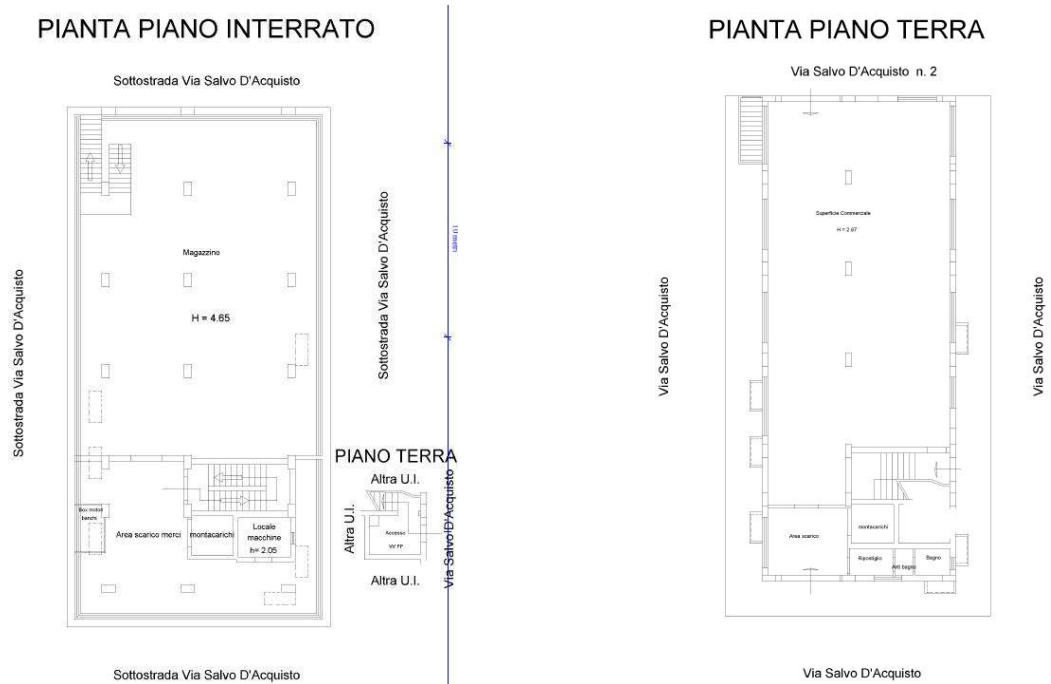
**Quesito n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Per i beni oggetto di pignoramento si costituiscono due **Lotti** ovvero:

**Lotto n. 1: IMMOBILE sito in Comune di Tolve alla via Salvo D'Acquisto n. 2,** composto da due distinte unità tra loro intercomunicanti e precisamente:

- **locale deposito a)** commerciale posto al piano seminterrato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 2, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/2, consistenza mq. 294, Piano S1; (All. n. 9.1) (All. n. 10)
- **locale commerciale b)** a piano terra, sovrastante il predetto locale deposito, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 3, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/1, consistenza mq. 194, piano T; (All. n. 9.2) (All. n. 10)





All. n. 13.1 – planimetria catastale PS1

All. n. 13.2 – planimetria catastale PT

**Il fabbricato, di cui fanno parte i due locali**, che d'ora in poi saranno chiamati locale deposito a) – al piano sottostrada - e locale commerciale b) - al piano terra - è sito nella zona periferica del Comune di Tolve, in Via Salvo D'Acquisto n. 2, nelle immediate vicinanze del S.P. 96; ed è costituito da un piano interrato adibito a deposito, un piano terra adibito ad attività commerciale, un primo piano, attualmente adibito a magazzino, un secondo piano in cui sono situati due appartamenti, uno dei quali con annesso terzo piano.





Veduta anteriore e laterale destro



Veduta laterale destro



Prospetto posteriore



Prospetto laterale sinistro

**Al piano interrato, locale deposito a)** (avente un'altezza di 4,65 mt.) si accede, sia tramite un montacarichi che, al piano terra, smonta nell'area di scarico del locale commerciale, sia tramite una gradinata in metallo, ad unica rampa con accesso, dall'esterno, attraverso una botola situata sul marciapiede del prospetto laterale sinistro, nonché una gradinata, a più rampe, in calcestruzzo cementizio, con accesso sul prospetto laterale destro. È costituito da un ampio locale di circa 205,00 mq., un locale per lo scarico, a diretto contatto con il montacarichi, ed un locale macchine. I locali sono intonacati, pavimentati con pavimento industriale in cls, e provvisti di impianto elettrico ed impianto antincendio. La struttura portante del fabbricato, travi e pilastri, è in calcestruzzo cementizio armato, i solai latero-cementizio a doppio travetto. Le tamponature sono in laterizio; Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'illuminazione naturale è assicurata da 5 lucernai situati lungo il perimetro del solaio.





Gradinata interna e montacarichi



Gradinata con botola



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Area scarico





Area scarico



Accesso gradinata in calcestruzzo

**Al piano terra, locale commerciale b)** (avente un'altezza di 2,87 mt.) si accede, da un'ampia vetrata, posta sul prospetto anteriore ovvero su un lato corto dell'immobile, oltre alla vetrata è presente anche una saracinesca metallica. È costituito da un ampio locale di circa 166,40 Mq., un locale per lo scarico merci, a diretto contatto con il montacarichi, un ripostiglio, un antibagno ed un bagno.



Locale commerciale



Locale commerciale



Locale commerciale



Locale commerciale





Ripostiglio



Antibagno e bagno



Bagno



Ripostiglio

Tutti i vani sono intonacati e pavimentati con piastrelle in gres porcellanato. Le finestre, poste ad un'altezza di due metri da pavimento, hanno infissi in PVC. Le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite in piastrelle. Nel bagno è presente un vaso ed un

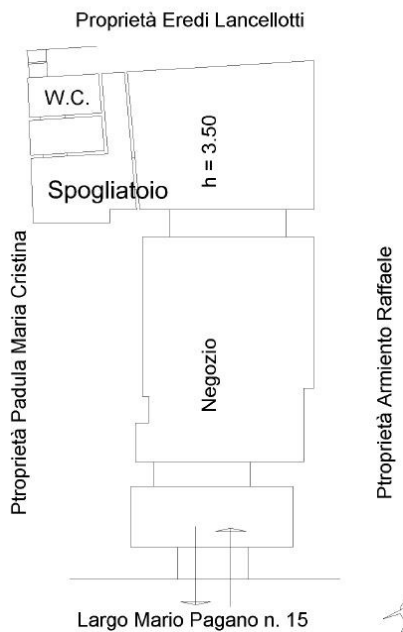




lavabo. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento e raffrescamento – costituito da 3 splitter situati sulle finestre delle facciate lunghe.

**Lotto n. 2: LOCALE COMMERCIALE sito in Comune di Tolve al Largo Mario Pagano n. 13, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 72, part. 261, sub 17, Largo Mario Pagano n. 15, cat. C/1, consistenza mq. 90, piano T.**

### PIANTA PIANO TERRA



All. n. 14 – planimetria catastale

**Il locale commerciale**, è sito in pieno centro abitato del Comune di Tolve, occupa parte del piano terra di un comparto costituito da diverse unità abitative, situate sia al piano terra che ai piani superiori. Si affaccia sul corso principale del Comune di Tolve e sulla centralissima Piazza intitolata Largo Mario Pagano.





Prospetto

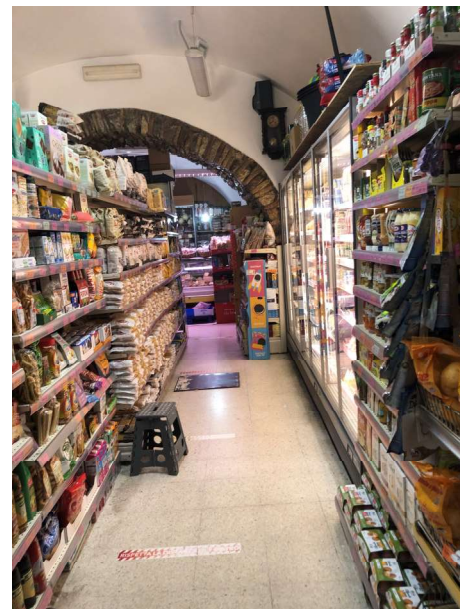


Prospetto

È composto da un ampio vano, adibito alla vendita, avente superficie di circa 84,94 mq. con annesso spogliatoio, antibagno e bagno. La struttura portante è in muratura di pietrame e malta di calce, i solai sono a volte ed archi, anch'esse in muratura di pietrame. I muri divisorii sono in laterizio forato, i pavimenti del locale vendita sono in graniglia, quelli del bagno ed antibagno sono in monocottura. I rivestimenti del bagno e dell'antibagno sono in piastrelle maiolicate. Le pareti e le volte del locale vendita sono intonacate con intonaco di tipo civile. Il bene è provvisto di impianti idrico sanitario e di impianto elettrico, nonché di impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da ventilconvettori elettrici



Locale vendita



Locale vendita





Locale vendita



Spogliatoio



Antibagno



Bagno

Gli infissi esterni di finestre e porte-finestre sono in alluminio preverniciato. Le porte interne sono in legno tamburato.





beni del **lotto n. 1** (All. n. 4) e nell'ATTO DI COMPRAVENDITA rogato dal Notaio Paolo Madeo di Tolve (PZ), in data 18/01/1972 repertorio n. 15.169/9.625, e trascritto (presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il **04/02/1972** ai nn. 2644R.G. e 2455 R.P.) per i beni del **lotto n. 2** (All. n. 8).

- la **p.lla 246 del foglio 58, sub 2 e sub 3**, derivano, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 9.1 e n. 9.2):

1) *COSTITUZIONE in atti dall'08/10/1990;*

al **catasto terreni** la particella insiste su terreno riportato al foglio 58 p.lla 246 di mq. 365 (All. n. 15) derivante da:

- 1) *TIPO MAPPALE del 28/12/1988 Pratica n. PZ0006905 in atti dal 26/01/2016 BIC- T.M.83127/88 (n. 18.1/2016);*
- 2) *FRAZIONAMENTO del 11/03/1993 in atti dal 26/04/1993 VRU 62-92/93 (n. 62.1/1992);*
- 3) *FRAZIONAMENTO del 05/12/1977 in atti dal 14/10/1987 ZOTTA (n. 261778);*
- 4) *FRAZIONAMENTO del 11/10/1977 in atti dal 14/10/1987 ZOTTA (n. 610177);*
- 5) *FRAZIONAMENTO del 23/12/1974 in atti dal 18/08/1981 (n. 31980);*
- 6) *FRAZIONAMENTO del 29/01/1974 in atti dal 18/08/1981 (n. 31780);*
- 7) *FRAZIONAMENTO del 24/09/1973 in atti dal 18/08/1981 (n. 31680).*

- la **p.lla 261 del foglio 72, sub 17**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 11):

- 1) *VARIAZIONE del 07/07/2016 Pratica n. PZ0067297 in atti dal 07/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (N. 19087.1/2016);*
- 2) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/09/2005 Pratica n. PZ0101507 in atti dal 22/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5413.1/2005);*

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)



- 3) *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/05/2005 Pratica n. PZ0048578 in atti dal 03/05/2005 STALLA-NEGOZIO (n. 2588.1/2005);*
- 4) *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;*
- 5) *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992*
- 6) *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

al **catasto terreni** la particella insiste su terreno riportato al foglio 72 p.lla 261 di mq. 527 (*All. n. 16*) derivante da:

- 1) *Impianto meccanografico del 24/01/1976*

In ultimo bisogna precisare che:

per il **lotto n. 1** la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 10*) relativa alla p.lla 246 del fg. 58 corrisponde allo stato dei luoghi.



Stralcio RSDI basilicata (*All. n. 17*)



Stralcio Google maps (*All. n. 17*)



Stralcio foglio di mappa (*All. n. 10*)

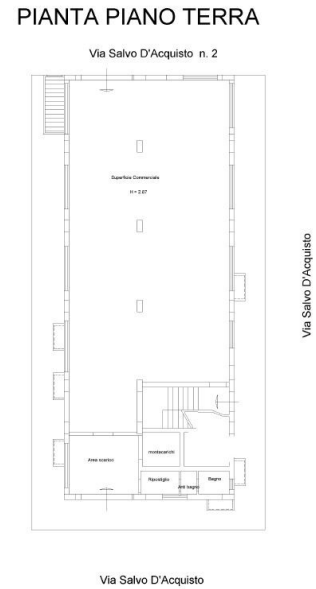
**Le planimetrie catastali del fabbricato di cui alla p.lla 246 sub 2 e sub 3 del foglio di mappa 58, (*All. n. 13.1*) (*All. n. 13.2*) corrispondono per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ed alla divisione interna, a meno di alcune piccole modifiche:** al piano interrato è stata realizzata una gradinata in metallo ad unica rampa invece della gradinata a due rampe, riportata nella planimetria catastale, non è stata realizzata la botola di accesso all'esterno del piano terra. Al piano terra vi sono

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)

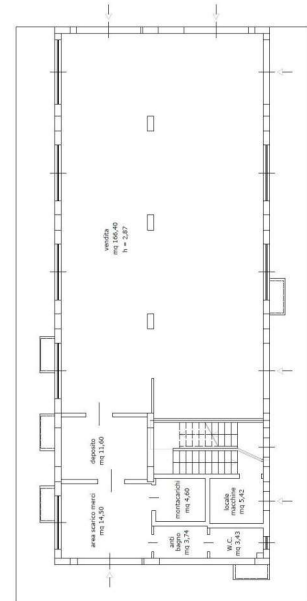
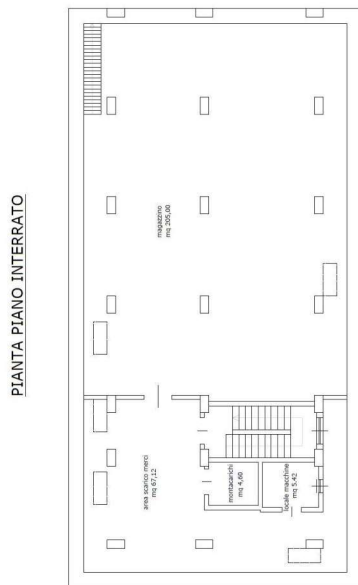


modifiche di prospetto consistenti nella trasformazione di alcune finestre in porte, diversa disposizione dei tramezzi nel bagno ed antibagno e realizzazione di un tramezzo di separazione tra area scarico e vendita.



All. n. 13.1 – planimetria catastale PS1 – sub 2

All. n. 13.2 – planimetria catastale PT – sub 3



All. n. 19.1 – planimetria stato dei luoghi PS

All. n. 19.2 – planimetria stato dei luoghi PT



per il **lotto n. 2** la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 12*) relativa alla p.lla 246 del fg. 58 corrisponde allo stato dei luoghi.



Stralcio RSDI basilicata (*All. n. 18*)

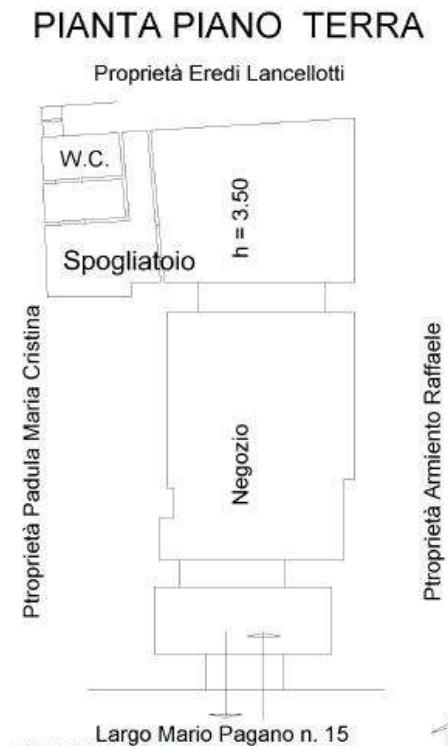


Stralcio Google maps (*All. n. 18*)



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

**La planimetria catastale del bene di cui alla p.lla 261 sub 17 del foglio di mappa 72, (*All. n. 14*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ed alla divisione interna,**

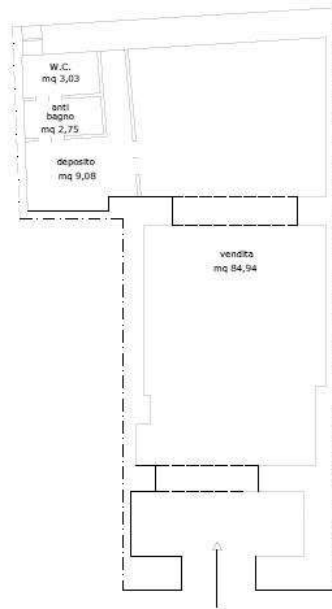


All. n. 14 – planimetria catastale PT – sub 17





PIANTA PIANO TERRA



All. n. 20 – planimetria stato dei luoghi lotto 2

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

**LOTTO 1**

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<b>Il fabbricato, di cui fanno parte i due locali</b> , che d'ora in poi saranno chiamati locale deposito a) – al piano sottostrada - e locale commerciale b) - al piano terra - è sito nella zona periferica del Comune di Tolve, in Via Salvo D'Acquisto n. 2, nelle immediate vicinanze del S.P. 96; ed è costituito da un piano interrato adibito a deposito, un piano terra adibito ad attività commerciale, un primo piano, attualmente adibito a magazzino, un secondo piano in cui sono situati due appartamenti, uno dei quali con annesso terzo piano. <b>Al piano interrato, locale deposito a)</b> (avente un'altezza di

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)



	<p>4,65 mt.) si accede, sia tramite un montacarichi che, al piano terra, smonta nell'area di scarico del locale commerciale, sia tramite una gradinata in metallo, ad unica rampa con accesso, dall'esterno, attraverso una botola situata sul marciapiede del prospetto laterale sinistro, nonché una gradinata, a più rampe, in calcestruzzo cementizio, con accesso sul prospetto laterale destro. È costituito da un ampio locale di circa 205,00 mq., un locale per lo scarico, a diretto contatto con il montacarichi, ed un locale macchine.</p> <p><b>Al piano terra, locale commerciale b)</b> (avente un'altezza di 2,87 mt.) si accede, da un'ampia vetrata, posta sul prospetto anteriore ovvero su un lato corto dell'immobile, oltre alla vetrata è presente anche una saracinesca metallica. È costituito da un ampio locale di circa 166,40 Mq., un locale per lo scarico merci, a diretto contatto con il montacarichi, un ripostiglio, un antibagno ed un bagno.</p> <p><b>Confina</b>, i beni di cui al <b>Punto A)</b> riportati al catasto fabbricati al fg. 58 p.lla 246 sub 2 e sub 3 <b>confinano</b> rispettivamente: il <b>sub 2</b>, sito al piano interrato, con la <b>corte della stessa particella</b> - su tre lati - con la p.lla 803, sul quarto lato, e superiormente al piano terra con il <b>sub 3</b> della <b>STESSA PROPRIETÀ</b>. Il <b>sub 3</b>, sito al piano terra dello stesso fabbricato, confina con la <b>corte della stessa particella</b> - su tre lati - con la p.lla 803, sul quarto lato, inferiormente con il piano interrato con il <b>sub 2</b> della <b>STESSA PROPRIETÀ</b> e superiormente - al primo piano - con il <b>sub 8</b> di proprietà [REDACTED] nato a Tricarico (MT) il [REDACTED] nata a Sant'Angelo Le Fratte (PZ) il [REDACTED]</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 364,48+253,45 = 617,93, superficie utile di mq. 282,14+209,69 = 491,83.</b></p>
<p><b>ESTREMI CATASTALI</b></p>	<p><b>I BENI SONO COTITUITI DA: immobile sito in Comune di Tolve alla via Salvo D'Acquisto n. 2</b>, composto da due distinte unità tra loro intercomunicanti e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b><u>locale deposito commerciale posto al piano seminterrato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 2.</u></b> Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/2, consistenza mq. 294, Piano S1;</li></ul>



	<p>- <u>locale commerciale</u> a piano terra, sovrastante il predetto locale deposito, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al <u>foglio 58, part. 246, sub 3</u>, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/1, consistenza mq. 194, piano T;</p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune piccole modifiche interne e di prospetto.</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<p>- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona di Completamento B2" (Art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.)</p> <p>- Fabbricato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>C.E. n. 32 del 25/05/1983</b></li><li>• <b>C.E. n. 14 del 15/04/1985</b></li><li>• <b>C.E. n. 28 del 11/07/1987</b></li><li>• <b>D.I A. del 01/092005 prot. n. 8.037/1.424 rilasciata il 06/09/2005 con il n. 46</b></li></ul> <p><b>Delle quale non è stato possibile reperire la relativa documentazione a meno degli elaborati grafici della C.E. n. 28 del 11/07/1987</b></p> <p><b>Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni sanabili con la richiesta di sanatoria</b></p>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 193.000,00</b> (centonovantatremila/00)
<b>OCCUPAZIONE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO
<b>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 21)</b>	<p><b>Sulla p.lla 246 del fg. 58, sub 2 e sub 3:</b></p> <p>1. <b>ISCRIZIONE del 02/07/1998</b> – Registro Particolare 799 Registro Generale 8711 Pubblico ufficiale SABINA APONTE Repertorio 1285 del 26/06/1998 – <b><u>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A</u></b></p>



(All. n. 22)

**GARAZIA DI FINANZIAMENTO**

2. **TRASCRIZIONE del 26/03/2009** – Registro Particolare 3933 Registro Generale 5158 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 50443/23727 del 03/03/2009 – **ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**
3. **TRASCRIZIONE del 29/05/2009** – Registro Particolare 7304 Registro Generale 9596 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828/2151 del 27/05/2009 **ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI SOCIETA' CON CONFERIMENTO**
4. **ISCRIZIONE DEL 23/07/2010** Registro Particolare 2046 Registro Generale 12973 Pubblico ufficiale GATTI LUIGI Repertorio 20224/14097 del 22/07/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
5. **TRASCRIZIONE DEL 10/02/2016** - Registro Particolare 1849 Registro Generale 2133 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828 del 27/05/2009 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA'**
6. **ISCRIZIONE DEL 10/02/2016** Registro Particolare 170 Registro Generale 2143 Pubblico ufficiale VITTORIA CLARA Repertorio 7253/5173 del 05/02/2016 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
7. **TRASCRIZIONE DEL 26/04/2018** - Registro Particolare 5597 Registro Generale 7023 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 655 del 29/03/2018 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
8. **TRASCRIZIONE DEL 25/05/2018** - Registro Particolare 6966 Registro Generale 8636 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1009 del 11/05/2018 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



	9. <b><u>TRASCRIZIONE DEL 17/02/2020</u></b> - Registro Particolare 2039 Registro Generale 2445 Pubblico ufficiale ASSISTENTE/FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 115 del 23/01/2020 <b><u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u></b>
--	--

## LOTTO 2

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p><b>Locale commerciale</b>, è sito in pieno centro abitato del Comune di Tolve, occupa parte del piano terra di un comparto costituito da diverse unità abitative, situate sia al piano terra che ai piani superiori. Si affaccia sul corso principale del Comune di Tolve e sulla centralissima Piazza intitolata Largo Mario Pagano. È composto da un ampio vano, adibito alla vendita, avente superficie di circa 84,94 mq. con annesso spogliatoio, antibagno e bagno.</p> <p><b>Confina</b>, con il sub il <b>sub 1</b> di proprietà di Padula Anna Candida nata a Tolve (PZ) il 14/12/1944 ed altri - con il <b>sub 10</b> di proprietà [REDACTED] nato a Tolve (PZ) il [REDACTED] con Largo Mario Pagano.</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 135,00, superficie utile di mq. 99,80.</b></p>
<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<p><b>Locale commerciale sito nel Comune di Tolve al Largo Mario Pagano n. 13</b>, piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 72, part. 261, sub 17, Largo Mario Pagano n. 15, cat. C/1, consistenza mq. 90, piano T.</p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<p>L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona B1 – Totalmente edificata diversa dalle zone A" (Art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.)</p> <p>- Fabbricato costruito prima del 01/09/1967 e non è stato possibile reperire alcuna autorizzazione relativa alla sua</p>



	realizzazione, presso il Comune di Tolve  • <b>D.I.A. del 04/02/2002 prot. N. 907</b>  <b>Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 71.500,00</b> (settantantunomilacinquecento/00)
<b>OCCUPAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input checked="" type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO
<b>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</b> <i>(All. n. 23)</i>	<b>Sulla p.lla 261 del fg. 72 sub 17:</b>  1. <b>TRASCRIZIONE del 26/03/2009</b> – Registro Particolare 3933 Registro Generale 5158 Pubblico ufficiale SEM Repertorio 250443/23727 del 03/03/2009 – <b><u>ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO</u></b>  2. <b>TRASCRIZIONE del 29/05/2009</b> – Registro Particolare 7304 Registro Generale 9596 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828/2151 del 27/05/2009 <b><u>ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI SOCIETA' CON CONFERIMENTO</u></b>  3. <b>ISCRIZIONE DEL 23/07/2010</b> - Registro Particolare 2046 Registro Generale 12973 Pubblico ufficiale GATTI LUIGI Repertorio 20224/14097 del 22/07/2010 - <b><u>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u></b>  4. <b>TRASCRIZIONE DEL 10/02/2016</b> - Registro Particolare 1849 Registro Generale 2133 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828 del 27/05/2009 <b><u>ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA'</u></b>  5. <b>ISCRIZIONE DEL 10/02/2016</b> Registro Particolare 170 Registro Generale 2143 Pubblico ufficiale VITTORIA CLARA Repertorio 7253/5173 del 05/02/2016 <b><u>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A</u></b>



	<p style="text-align: center;"><b>GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b></p> <p><b>6. TRASCRIZIONE DEL 26/04/2018</b> - Registro Particolare 5597 Registro Generale 7023 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 655 del 29/03/2018 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>7. TRASCRIZIONE DEL 25/05/2018</b> - Registro Particolare 6966 Registro Generale 8636 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1009 del 11/05/2018 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>8. TRASCRIZIONE DEL 17/02/2020</b> - Registro Particolare 2039 Registro Generale 2445 Pubblico ufficiale ASSISTENTE/FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 115 del 23/01/2020 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p>
--	--

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al **lotto n. 1** risultano di **proprietà** di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Tolve alla via Salvo D'Acquisto  
n. 2 [REDACTED] avendoli ottenuti con

- **ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO in data 27 maggio 2009** n. 3828/2151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza il 29 maggio 2009 ai nn. 9596/7304 (*All. n. 5*) con il quale: *“i predetti signori [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, conferivano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto nella [REDACTED]*

- **Precedentemente**, ai signori [REDACTED] erano pervenuti, in forza di **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** in morte del



signor [REDACTED] (padre), apertasi in data 28 maggio 2008, regolata da testamento olografo in data 23 novembre 2006 pubblicato con verbale in data 3 marzo 2009 n. 50443/23727 di repertorio Notaio Domenico Antonio Zotta di Potenza, trascritto a Potenza il 26 marzo 2009 ai n.ri 5158/3933 (*All. n. 6*), “*il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in ragione della quota indivisa di ½ (un mezzo) ciascuno, con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l’eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 27 maggio 2009 n. 3828/2151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza io 10 febbraio 2016 ai n.ri 2133/1849 (All. n. 7), quale accettazione tacita*”;

- Precedentemente, al signor [REDACTED], nato a Tolve /PZ) il [REDACTED] in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** in data 5 dicembre 1977 n. 2.326 di repertorio Notaio Mario Colella di Acerenza (PZ), coadiutore del Notaio Domenico Antonio Zotta di Calvello (PZ), trascritto a Potenza il 14 dicembre 1977 ai n.ri 12604/11271 (*All. n. 4*).

I beni oggetto di pignoramento di cui al **lotto n. 2** risultano di **proprietà** della società [REDACTED] con sede in Tolve alla via Salvo D’Acquisto n. [REDACTED] avendoli ottenuti con

- **ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO** in data **27 maggio 2009** n. 3828/2151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza il 29 maggio 2009 ai nn. 9596/7304 (*All. n. 5*) con il quale: “*i predetti signori [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l’intero, conferivano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto nella società [REDACTED]*”

- **Precedentemente**, ai signori [REDACTED] erano pervenuti, in forza di **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** in morte del





signor [REDACTED] (padre), apertasi in data 28 maggio 2008, regolata da testamento olografo in data 23 novembre 2006 pubblicato con verbale in data 3 marzo 2009 n. 50443/23727 di repertorio Notaio Domenico Antonio Zotta di Potenza, trascritto a Potenza il 26 marzo 2009 ai n.ri 5158/3933 (All. n. 6), “*il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in ragione della quota indivisa di ½ (un mezzo) ciascuno, con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l’eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 27 maggio 2009 n. 3828/2151 di repertorio Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ), trascritto a Potenza io 10 febbraio 2016 ai n.ri 2133/1849 (All. n. 7), quale accettazione tacita*”;

- **Precedentemente**, al signor [REDACTED], in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio Paolo Madeo di Tolve (PZ), in data 18/01/1972 repertorio n. 15169/9625, e trascritto (presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 04/02/1972 ai nn. 2644R.G. e 2455 R.P.)(All. n. 8)

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

I beni pignorati, come già detto, sono costituiti da:

- **Lotto n. 1:** - **immobile sito in Comune di Tolve alla via Salvo D’Acquisto n. 2**, composto da due distinte unità tra loro intercomunicanti e precisamente:
  - locale deposito commerciale posto al piano seminterrato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 2, Via Salvo D’Acquisto n. 2, cat. C/2, consistenza mq. 294, Piano S1;
  - locale commerciale a piano terra, sovrastante il predetto locale deposito, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 3, Via Salvo D’Acquisto n. 2, cat. C/1, consistenza mq. 194, piano T;

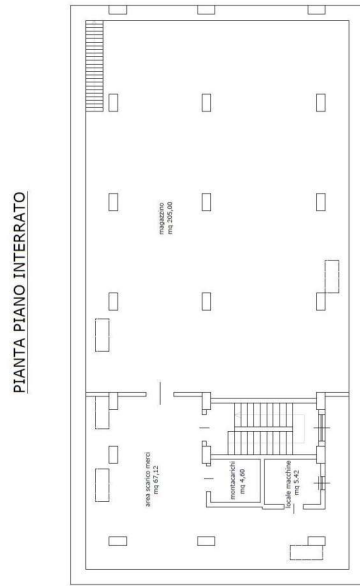


I sopraddetti immobili interessati dal pignoramento sono stati realizzati con:

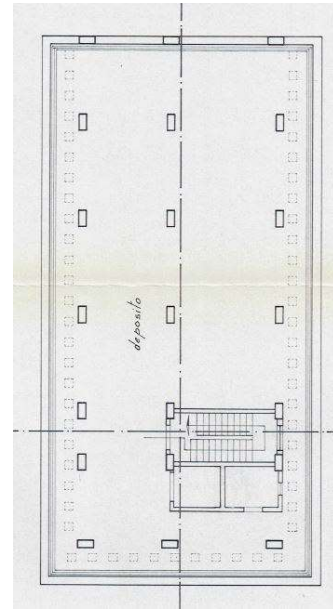
- **Concessione Edilizia n. 32 anno 1983** protocollo n. 4.105 del 25/05/1983 rilasciata dal Comune di Tolve in pari data – originaria;
- **Concessione n. 14 anno 1985** protocollo n. 1.771 del 15/04/1985 rilasciata dal Comune di Tolve il 23/04/1985 - variante alla C.E. originaria n. 32/1983;
- **Concessione n. 28 anno 1987** protocollo n. 4.715 del 11/07/1987 rilasciata dal Comune di Tolve in pari data - variante alla C.E. originaria n. 32/1983 ed alla C.E. in variante n. 14/1985;
- **D.I.A. – Denuncia di Inizio Attività – presentata il 01/09/2005** protocollo n. 8.037/1.424 e rilasciata il 06/09/2005 con il numero 46 per lavori di manutenzione straordinaria, diversa distribuzione interna e completamento delle uu.ii. comprese nel fabbricato.

Tali dati sono stati consegnati, alla sottoscritta, dal [REDACTED] avvocato del debitore; malgrado le numerose comunicazioni, sia tramite PEC che telefoniche, e malgrado i numerosi accessi alla sede del Comune di Tolve, non è stato possibile ottenere alcuna dei titoli abilitativi sopra menzionati: è stato possibile recuperare solamente gli elaborati progettuali (Disegni) della variante (n. 28/1987) alla C.E. originaria n. 32/1983 ed alla C.E. in variante n. 14/1985. Da tali elaborati si evince che, **al piano interrato**, è stato realizzato un tramezzo ed una gradinata in metallo, ad unica rampa, con accesso all'esterno del piano terra, nonché dei lucernari lungo il perimetro del fabbricato.

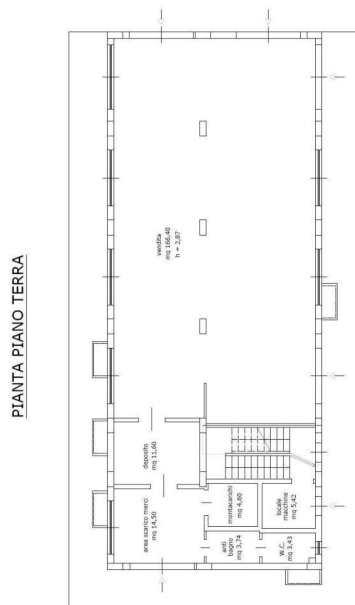




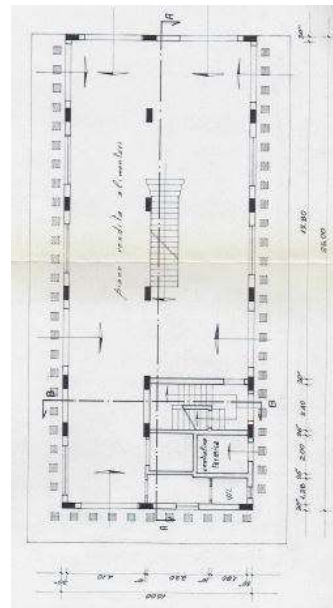
All. n. 19.1 – planimetria stato dei luoghi PS - lotto 1



All. n. 24 – planimetria autorizzato PS - lotto 1



All. n. 19.2 – planimetria stato dei luoghi PT - lotto 1



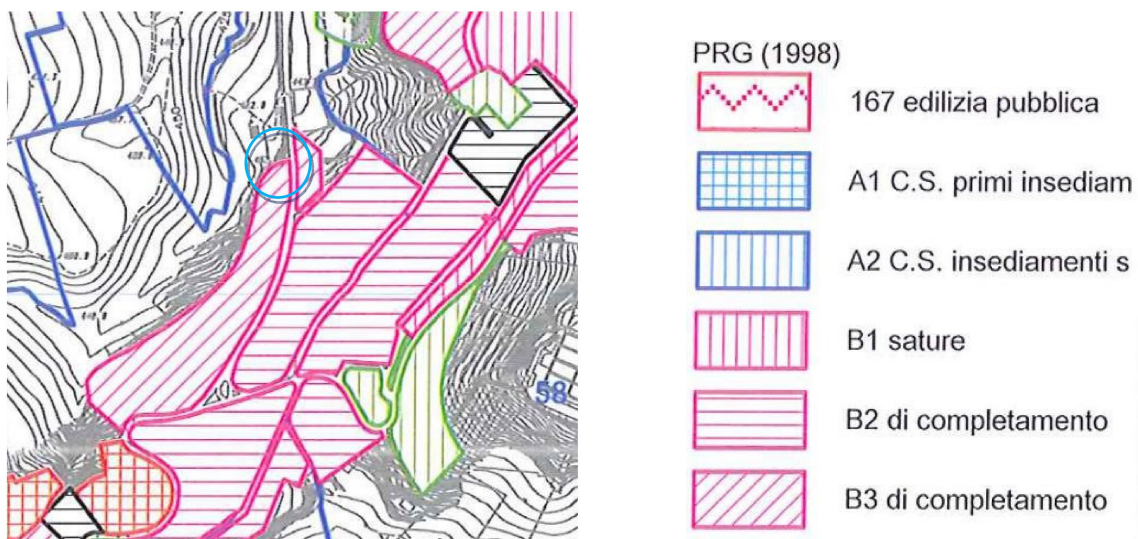
All. n. 24 – planimetria autorizzato PT - lotto 1

Al piano terra, è stata demolita la gradinata in cls posta al centro del locale vendita, è stata realizzata una diversa distribuzione del bagno e dell'antibagno, sono stati realizzati



due tramezzi per creare l'area scarico merci ed il deposito ed infine sono state trasformate delle finestre in porte e viceversa.

Allo stato attuale vige, nel Comune di Tolve, il Piano Regolatore, per il quale il fabbricato pignorato di cui al **Lotto n. 1** ricade nella "Zona di Completamento B2" (Art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.) (All. n. 25), così come riportato anche nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Tolve (All. n. 25.1). In tali zone sono consentiti gli interventi così come riportati all'art. 9 delle N.T.A. (All. n. 26) del P.R.G.



All. n. 25 – Stralcio P.R.G.

**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 piccole irregolarità relative alla distribuzione interna e modifiche di prospetto.**

Le difformità sopra descritte potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Tolve, di un **Permesso in Sanatoria**, ed il **Deposito dei Calcoli Strutturali** (in quanto è stata la gradinata in cls al piano terra), **in Sanatoria**, presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità Ufficio Difesa del Suolo.

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 dei beni immobili del lotto n. 1 è necessario**, come già precedentemente riportato, **produrre**:

1. **Permesso di costruire in sanatoria** presso il Comune di Tolve;
2. **Relazione geologica**;
3. **Richiesta in sanatoria di autorizzazione all'edificazione in zona sismica** presso i competenti Uffici Regionali;
4. **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 € 12.000,00) per un totale, quindi di **€ 17.000,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

Al Comune di Tolve risulta rilasciata **l'agibilità in data 15/06/2015 con protocollo n. 3.390 per le unità immobiliari sub 2 e sub 3 ma non è stato possibile reperire alcun documento al riguardo.**

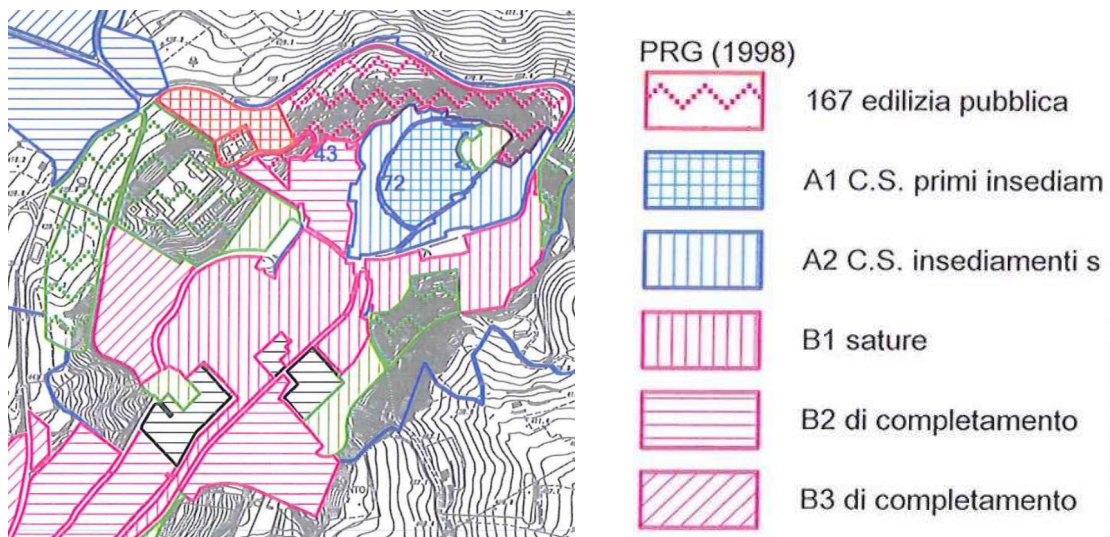
**Manca inoltre l'attestazione di certificazione energetica.**

**Lotto n. 2: LOCALE COMMERCIALE sito in Comune di Tolve al Largo Mario Pagano n. 13, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 72, part. 261, sub 17, Largo Mario Pagano n. 15, cat. C/1, consistenza mq. 90, piano T.**



Il sopradetto immobile interessato dal pignoramento è stato realizzato con:

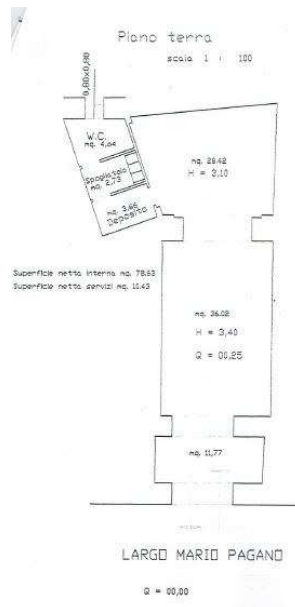
- Il fabbricato è stato **costruito prima del 01/09/1967** e non è stato possibile reperire alcuna autorizzazione relativa alla sua realizzazione, presso il Comune di Tolve;
- D.I.A. – Denunzia di Inizio Attività – del 04/02/2002 protocollo n. 907 (*All. n. 27*).  
Allo stato attuale vige, nel Comune di Tolve, il Piano Regolatore, per il quale il fabbricato pignorato di cui al **Lotto n. 2** ricade nella “Zona B1 – Totalmente edificata diversa dalle zone A” (Art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.) (*All. n. 28*), così come riportato anche nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Tolve (*All. n. 25.1*). In tali zone sono consentiti gli interventi così come riportati agli artt. 8 e 9 delle N.T.A. (*All. n. 29*) del P.R.G.



All. n. 28 – Stralcio P.R.G.

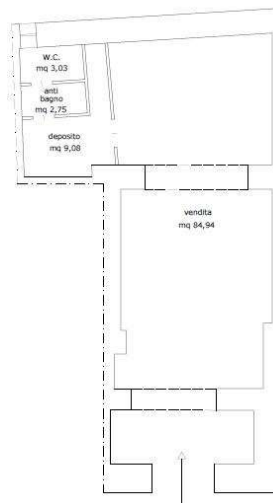
**Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alla sopra elencata autorizzazione, con lo stato dei luoghi, relativa al bene interessato dal pignoramento, si evince una regolarità sia per forma e dimensioni, che relativa alla distribuzione interna e di prospetto.**





All. n. 27 – planimetria autorizzata

**PIANTA PIANO TERRA**



All. n. 20 – planimetria stato dei luoghi

**Al Comune di Tolve risulta rilasciata l'agibilità in data 11/05/2015 con protocollo n. 2.651 per l'unità immobiliare del lotto n. 2 ma non è stato possibile**



**reperire alcun documento al riguardo. Manca inoltre l'attestazione di certificazione energetica.**

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

Il bene pignorato, di cui al **Lotto n. 1**, ovvero:

A) **immobile sito in Comune di Tolve alla via Salvo D'Acquisto n. 2**, composto da due distinte unità tra loro intercomunicanti e precisamente:

- *locale deposito commerciale posto al piano seminterrato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 2, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/2, consistenza mq. 294, Piano S1;*
- *locale commerciale a piano terra, sovrastante il predetto locale deposito, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 3, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/1, consistenza mq. 194, piano T;*

è occupato, **SENZA TITOLO**, dalla società esecutata società in nome collettivo [redacted] con sede legale in Tolve alla Via Salvo D'Acquisto [redacted]

Il bene di cui al **Lotto n. 2** è così descritto:

B) **locale commerciale sito nel Comune di Tolve al Largo Mario Pagano n. 13**, piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 72, part. 261, sub 17, Largo Mario Pagano n. 15, cat. C/1, consistenza mq. 90, piano T.

è occupato dalla [redacted] con sede in Tolve (PZ) via Mario Pagano n. 7 (già n. 15 Piano T) codice fiscale [redacted] rappresentata dalla titolare [redacted] in via Salvo D'acquisto n. 2 int. 2/b in qualità di





conduttore, con contratto di locazione commerciale in data 11/12/2019 (antecedente al pignoramento). (All. n. 30)

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

Dalle verifiche effettuate:

- a) Non vi sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
  - b) Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
  - c) Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Dai registri immobiliari non è risultato alcun atto di servitù sui beni pignorati, come si evince dalle ispezioni ipotecarie.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sui beni pignorati, (All. n. 21) (All. n. 22) (All. n. 23) sono risultate le seguenti formalità:

**Sulla p.lla 246 del fg. 58, sub 2 e sub 3** (All. n. 21) (All. n. 22):

1. **ISCRIZIONE del 02/07/1998** – Registro Particolare 799 Registro Generale 8711 Pubblico ufficiale SABINA APONTE Repertorio 1285 del 26/06/1998 – **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARAZIA DI FINANZIAMENTO**
2. **TRASCRIZIONE del 26/03/2009** – Registro Particolare 3933 Registro Generale 5158 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio 50443/23727 del 03/03/2009 – **ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**
3. **TRASCRIZIONE del 29/05/2009** – Registro Particolare 7304 Registro Generale 9596 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828/2151 del 27/05/2009 **ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI SOCIETA' CON CONFERIMENTO**
4. **ISCRIZIONE DEL 23/07/2010** Registro Particolare 2046 Registro Generale 12973 Pubblico ufficiale GATTI LUIGI Repertorio 20224/14097 del 22/07/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**



5. **TRASCRIZIONE DEL 10/02/2016** - Registro Particolare 1849 Registro Generale 2133 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828 del 27/05/2009 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA’**
6. **ISCRIZIONE DEL 10/02/2016** Registro Particolare 170 Registro Generale 2143 Pubblico ufficiale VITTORIA CLARA Repertorio 7253/5173 del 05/02/2016 **IPOTECA VOLONATRIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
7. **TRASCRIZIONE DEL 26/04/2018** - Registro Particolare 5597 Registro Generale 7023 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 655 del 29/03/2018 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
8. **TRASCRIZIONE DEL 25/05/2018** - Registro Particolare 6966 Registro Generale 8636 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1009 del 11/05/2018 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
9. **TRASCRIZIONE DEL 17/02/2020** - Registro Particolare 2039 Registro Generale 2445 Pubblico ufficiale ASSISTENTE/FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 115 del 23/01/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Sulla p.lla 261 del fg. 72, sub 17 (All. n. 23):**

1. **TRASCRIZIONE del 26/03/2009** – Registro Particolare 3933 Registro Generale 5158 Pubblico ufficiale SEM Repertorio 250443/23727 del 03/03/2009 – **ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**
2. **TRASCRIZIONE del 29/05/2009** – Registro Particolare 7304 Registro Generale 9596 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828/2151 del 27/05/2009 **ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI SOCIETA’ CON CONFERIMENTO**
3. **ISCRIZIONE DEL 23/07/2010** - Registro Particolare 2046 Registro Generale 12973 Pubblico ufficiale GATTI LUIGI Repertorio 20224/14097 del 22/07/2010 - **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
4. **TRASCRIZIONE DEL 10/02/2016** - Registro Particolare 1849 Registro Generale 2133 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828 del 27/05/2009 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA’**

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)



- 5. ISCRIZIONE DEL 10/02/2016** Registro Particolare 170 Registro Generale 2143 Pubblico ufficiale VITTORIA CLARA Repertorio 7253/5173 del 05/02/2016 **IPOTECA VOLONATRIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
- 6. TRASCRIZIONE DEL 26/04/2018** - Registro Particolare 5597 Registro Generale 7023 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 655 del 29/03/2018 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- 7. TRASCRIZIONE DEL 25/05/2018** - Registro Particolare 6966 Registro Generale 8636 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1009 del 11/05/2018 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- 8. TRASCRIZIONE DEL 17/02/2020** - Registro Particolare 2039 Registro Generale 2445 Pubblico ufficiale ASSISTENTE/FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 115 del 23/01/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

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

**I beni pignorati costituiti da:**

**Lotto n. 1:**

- A) **Immobile sito in Comune di Tolve alla via Salvo D'Acquisto n. 2**, composto da due distinte unità tra loro intercomunicanti e precisamente:
- *locale deposito commerciale posto al piano seminterrato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 2, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/2, consistenza mq. 294, Piano S1;*
  - *locale commerciale a piano terra, sovrastante il predetto locale deposito, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 3, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/1, consistenza mq. 194, piano T;*

**Lotto n. 2:**



- B) **locale commerciale sito nel Comune di Tolve al Largo Mario Pagano n. 13**, piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 72, part. 261, sub 17, Largo Mario Pagano n. 15, cat. C/1, consistenza mq. 90, piano T.

**non ricadono su suolo demaniale.**

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

**I beni pignorati di cui al Lotto n. 1 ed al Lotto n. 2, non sono gravati 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.*

Per i **beni pignorati di cui al Lotto n. 1 ed al Lotto n. 2**, non vi sono spese del tipo condominiale, né ulteriori spese di gestione e/o su eventuali procedimenti in corso.

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

**Lotto n. 1:**

- A) **Immobile sito in Comune di Tolve alla via Salvo D'Acquisto n. 2**, composto da due distinte unità tra loro intercomunicanti e precisamente:
- *locale deposito commerciale posto al piano seminterrato riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 2, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/2, consistenza mq. 294, Piano S1;*
  - *locale commerciale a piano terra, sovrastante il predetto locale deposito, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 58, part. 246, sub 3, Via Salvo D'Acquisto n. 2, cat. C/1, consistenza mq. 194, piano T;*

L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della **superficie**



**commerciale** che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*) 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

60% verande

15% giardini di appartamento

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

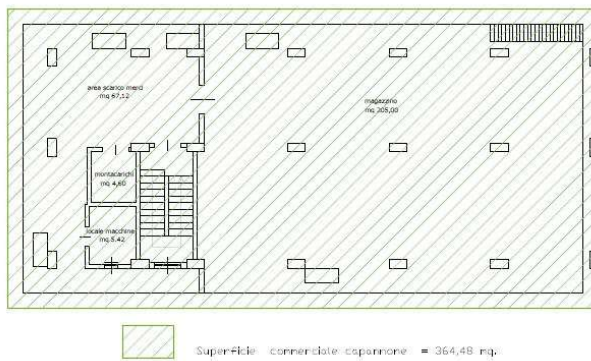
15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

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



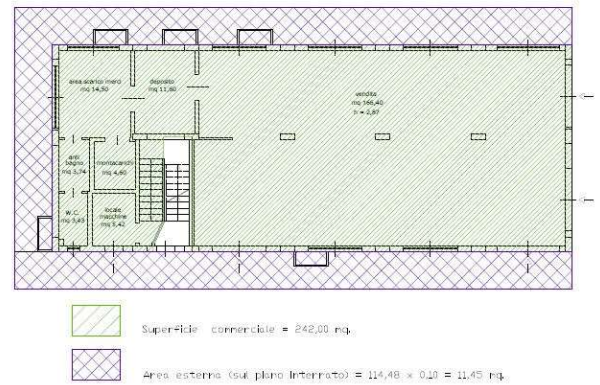


PIANTA PIANO INTERRATO



All. n. 31.1 – planimetria stato dei luoghi PS

PIANTA PIANO TERRA



All. n. 31.2 – planimetria stato dei luoghi PT

**Superficie commerciale locale deposito PS:**

A1 – locale deposito PS	364,48 mq.
<b>Totale locale deposito PS</b>	<b>364,48 mq.</b>

**Superficie commerciale locale commerciale PT:**

A2 – locale commerciale PT	242,00 mq.
A3 – area esterna (10% sup. comm.)	11,45 mq.
<b>Totale locale commerciale PT</b>	<b>253,45 mq.</b>

Sia il deposito al piano interrato che il locale commerciale al piano terra sono in discreto stato di conservazione, sono in zona periferica, anche se di facile accesso e lungo una strada principale. Al locale deposito del piano interrato, si accede attraverso un montacarichi sito nel locale commerciale del piano terra, pertanto è dipendente da esso.



Ad esso si può accedere attraverso la gradinata con accesso esterno dal locale macchine, ma tale accesso è stretto e non può essere utilizzato, agevolmente, per il trasporto di materiale da deposito. Lo stesso dicasi per la gradinata in metallo, ad unica rampa, molto ripida e stretta (tra l'altro, allo stato attuale, non è stata realizzata la botola con accesso dall'esterno, al piano terra), Per tale motivo il locale deposito al piano interrato ed il locale commerciale al piano terra, faranno parte di un solo lotto (lotto n. 1). Come si è detto, anche il locale commerciale al piano terra, è in discreto stato di conservazione, e possiede i requisiti per poter essere utilizzato per attività commerciali, compreso l'altezza, che è pari a 2,87 mq., maggiore di quella stabilita dall'art. 35 del Regolamento Edilizio del Comune di Tolve, che stabilisce: *"I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,50 (2,80 – Delibera n. 83/88), salvo diverse prescrizioni di norme specifiche"*.

Pertanto per essi si prenderanno in considerazione i seguenti parametri, tenendo conto anche del costo di costruzione:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO LOCALE DEPOSITO PS  
(vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 150 €/mq.	MASSIMO 250 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 200,00 €/mq.
---	---------------------	----------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Interrato	364,48 mq.	200,00 €/ mq.	€ <u>72.896,00</u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <u>73.000,00</u>



**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO LOCALE COMMERCIALE PT  
(vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 370 €/mq.	MASSIMO 600 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 485,00,00 €/mq.
---	---------------------	----------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
negozio	Terra	253,45 mq.	485,00 €/ mq.	€ <u>122.923,25</u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>123.000,00</u></b>

Il valore medio di affitto è, invece:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO LOCALE DEPOSITO PS  
(affitto)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,40 €/mq./mese	MASSIMO 0,75 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 0,55 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Interrato	364,48 mq.	0,55 €/ mq./mese	€ <u>200,46</u>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>200,00</u></b>

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO LOCALE COMMERCIALE PT  
(affitto)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,25 €/mq./mese	MASSIMO 2,00 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,62 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
negozio	Terra	253,45 mq.	1,62 €/ mq./mese	€ <u>410,59</u>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>410,00</u></b>





Tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore medio di mercato, in quanto lo stato conservativo è discreto:

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: POTENZA Comune: TOLVE

FASCIA/ZONA PERIFERICA/VIA FONTANA VECCHIA - VIA NAZIONALE - VIA F.BANDIERA - VIA S. MARIA

Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	560	660	L	1,8	2,3	L
Magazzini	NORMALE	210	250	L	0,6	0,8	L
Negozi	NORMALE	450	650	L	1,4	2,2	L

Si ha:

**VALUTAZIONE OMI (vendita) LOCALE DEPOSITO PS**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 210,00 €/mq.	MASSIMO 250,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 230,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Interrato	364,48 mq.	230,00 €/mq.	€ <b><u>83.830,40</u></b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <b><u>84.000,00</u></b>



### VALUTAZIONE OMI (vendita) LOCALE COMMERCIALE PT

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 450,00 €/mq.	MASSIMO 650,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 550,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
negozio	Terra	253,45 mq.	550,00 €/ mq.	€ <b><u>139.397,50</u></b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <b><u>139.500,00</u></b>

Il valore medio di affitto è, invece:

### VALUTAZIONE OMI (affitto) LOCALE DEPOSITO PS

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,60 €/mq./mese	MASSIMO 0,80 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 0,70 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Interrato	364,48 mq.	0,70 €/ mq./mese	€ <b><u>255,14</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <b><u>255,00</u></b>

### VALUTAZIONE OMI (affitto) LOCALE COMMERCIALE PT

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,40 €/mq./mese	MASSIMO 2,20 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,80 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
negozio	Terra	253,45 mq.	1,80 €/ mq./mese	€ <b><u>456,21</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <b><u>456,00</u></b>



Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono inferiori a quelle dell'O.M.I., questo perché, nel Comune di Tolve, il mercato immobiliare è pressoché fermo, relativamente agli immobili a destinazione residenziale, ma ancor più per quanto concerne le attività commerciali, quasi del tutto assenti a causa della vicinanza con il capoluogo di Regione (Potenza). Comunque, per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

### **VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto n. 1:**

#### **a) – STIMA VENDITA**

$$€ [(73.000,00 + € 84.000,00)]/2 + [(123.000,00 + 139.500,00)]/2 = \underline{\underline{€ 209.750,00}}$$

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria e la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 13.200,00

Ovvero:

$$€ 209.750,00 - € 17.000,00 = € 192.750,00$$

che in c.t. diventa

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 1: € 193.000,00**  
**(diconsi centonovantatremila/00)**

#### **b) – STIMA AFFITTO MENSILE**

€ [(200,00 + € 255,00)]/2 + [(410,00 + 456,00)]/2 = € 660,50 (mensili) che in c.t. diventa

**€ 660,00 (mensili) (diconsi seicentosessanta/00 mensili)**



## Lotto n. 2:

**B) LOCALE COMMERCIALE sito in Comune di Tolve al Largo Mario Pagano n. 13, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tolve al foglio 72, part. 261, sub 17, Largo Mario Pagano n. 15, cat. C/1, consistenza mq. 90, piano T.**

L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della **superficie commerciale** che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*) 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
- 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%

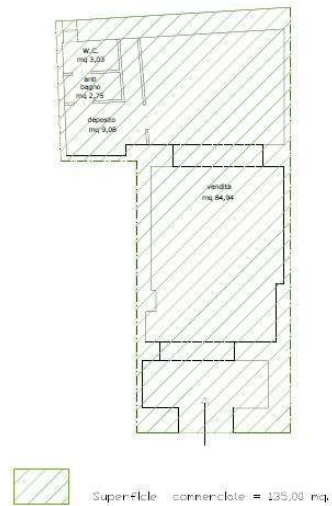
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

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





**PIANTA PIANO TERRA**



All. n. 32 – planimetria stato dei luoghi PS

**Superficie commerciale:**

negozi	135,00 mq.
<b>Totale negozio</b>	<b>135,00 mq.</b>

Per esso si prenderanno in considerazione i seguenti parametri:



**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 400 €/mq.	MASSIMO 700 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 550,00,00 €/mq.
---	---------------------	----------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
negozio	Terra	135 mq.	550,00 €/ mq.	€ <u>74.250,00</u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>74.000,00</u></b>

Il valore medio di affitto è, invece:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO  
(affitto)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,30 €/mq./mese	MASSIMO 2,00 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,65 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Interrato	135,00 mq.	1,65 €/ mq./mese	€ <u>222,75</u>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>250,00</u></b>

Tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore medio di mercato, in quanto lo stato conservativo è discreto:

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: POTENZA Comune: TOLVE

FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO - VIA ROMA - C.SO GARIBALDI - VIA MARSALA - VIA S. NICOLA - VIA S. MICHELE - VIA ALBANESE - C.SO UMBERTO I -

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 -Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	420	600	L	1,3	2,1	L

Si ha:

#### VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 420,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 510,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
negozio	Terra	135,00 mq.	510,00 €/mq.	€ <b><u>68.850,00</u></b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <b><u>69.000,00</u></b>

Il valore medio di affitto è, invece:

#### VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,30 €/mq./mese	MASSIMO 2,10 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,70 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Negozio	Terra	135,00 mq.	1,70 €/mq./mese	€ <b><u>229,50</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <b><u>230,00</u></b>



Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono superiori a quelle dell'O.M.I. pertanto, per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

### **VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto n. 2:**

#### **c) – STIMA VENDITA**

€ [(74.000,00 + € 69.000,00)]/2 = **€ 71.500,00**

che in c.t. diventa

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 1: € 71.500,00**  
**(diconsi settantunomilacinquecento/00)**

#### **d) – STIMA AFFITTO MENSILE**

€ [(250,00 + € 230,00)]/2 = € 240,00 (mensili) che in c.t. diventa

**€ 240,00 (mensili) (diconsi duecentoquaranta/00 mensili)**

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

I beni di cui al Lotto n. 1 ed al Lotto n. 2 sono stati **pignorati** "in danno della [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1 così descritto nell'atto di pignoramento (All. n. 1) e nella relativa trascrizione (All. n. 2).

**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 di capitale denominata [REDACTED] [REDACTED] come riportato nell'allegata visura storica camerale (*All. n. 33*).

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

