

**PROCEDIMENTO N. 19/2021 R.G.E.**

**UNICREDIT S.P.A.**

**Contro**

**RELAZIONE DI STIMA**

Genzano di Lucania li; 03/01/2024

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

- PRAFAZIONE

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 18/10/2010, la Banca Unicredit Banca S.p.A., **concedeva** alla Società [REDACTED] con sede in Tito alla Via San Vito n. 228, P.IVA [REDACTED], in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante sig. **Laurino Luigi**, nato a Tito (PZ) il 4 giugno 1958, **a titolo di mutuo, la somma di € 2.500.000,00 finalizzato alla progettazione e costruzione di un centro commerciale costituito da area espositiva, n. 28 locali commerciali e n. 30 garage da realizzarsi su aree site in Tito, alla c.da Santa Loja**, somma da erogarsi mediante la stipulazione di uno o più atti di erogazione in preammortamento, in diretta correlazione con lo stato di avanzamento dei lavori mediante atti di consegna e quietanza: Contratto di Mutuo fondiario ipotecario del 22 luglio 2008, stipulato innanzi al Dr. Notaio Guerriero, in Potenza (repertorio n° 44572, raccolta n° 10913), registrato a Lagonegro in data 23/07/2008 al n. 1737, munito i formula esecutiva in data 23/07/2008;
- La parte mutuataria si rendeva inadempiente nel pagamento delle previste rate di mutuo, come contrattualmente previsto, per le somme specificate in precetto e che la banca istante, in mancanza di pagamento conseguente all'intimazione per precetto, ha diritto di agire in executivis sulla consistenza immobiliare concessa a garanzia del mutuo, a garanzia del credito bancario ed interessi dal mutuatario/concedente ipoteca;
- In forza dei titoli esecutivi, la Banca Unicredit Banca S.p.A. nella specifica qualità in proprio e quale procuratrice di Impresa Two, notificava alla parte mutuataria [REDACTED] intimando il pagamento nel termine di dieci giorni dalla notifica della somma di € 1.836.456,61, oltre alle spese e agli interessi di mora al tasso contrattualmente previsto, alle tasse, compensi ed accessori tutti dovuti ai sensi dei contratti e della normativa sul Credito fondiario sino alla data dell'effettivo pagamento, fatta salva in ogni caso l'applicazione del IV comma dell'art. 41 del D.lgs 385/1993 e con espressa riserva del conteggio finale in sede di liquidazione definitiva dell'atto di pagamento sotto pena di esecuzione forzata;
- Tale intimazione è rimasta senza effetto;
- la Banca Unicredit Banca S.p.A., che siano sottoposte a pignoramento le quote dell'intero del diritto di proprietà della società [REDACTED] (P.IVA [REDACTED]) in persona del l.r. pro tempore, con sede in Tito alla Via San [REDACTED]



Vito n. 228 per la somma complessiva di € 1.836.456,61, ovvero sino alla concorrenza massima di detto importo per la soddisfazione del credito bancario, interessi successivi contrattuali maturati e maturandi, spese, competenze ed accessori legali sino al soddisfo, sulla seguente consistenza immobiliare garantita da ipoteca a garanzia del credito fondiario ubicati nel comune di Tito (PZ) alla c.da Santa Loja e precisamente:

- 1) **1/1 locale deposito** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 6**, cat. C/2, cl. 2, mq. 23, superficie catastale totale: mq. 28; R.C. euro 17,82 (valore cat. € 2.245,32);
- 2) **1/1 locale deposito** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 7**, cat. C/2, cl. 2, mq. 25, superficie catastale totale: mq. 35; R.C. euro 20,14 (valore cat. € 2.537,64);
- 3) **1/1 bene comune non censibile**, in Tito alla C.da Santa Loja, articolantesi tra primo piano seminterrato e piano terra, in catasto fabbricati in Ditta bene comune non censibile, al **foglio 14, p.lla 1244, sub 11, (già sub 5)** S1-T (privo di classamento e rendita);
- 4) **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 12 (già sub 5)**, S1, cat. D/8, R.C. euro 14.461,90 (valore cast. € 911.099,70);
- 5) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 13 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 266, Superficie catastale totale: mq. 292, R.C. euro 2.170,57 (valore cast. € 92.987,22);
- 6) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 14 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 105, Superficie catastale totale: mq. 108, R.C. euro 856,80 (valore cast. € 36.705,31);
- 7) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 76 in Tito C.da Santa Loja al primo terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 9**, piano T, cat. C/1, Cl. 1, mq. 76, Superficie catastale totale: mq. 81, R.C. euro 620,16 (valore cast. € 26.567,65);



- 8) **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 15**, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00);
  - 9) **1/1 fabbricato per attività sportiva** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra e primo piano, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 16**, P. T-1, cat. D/6, R.C. euro 15.500,00 (valore cast. € 976.500,00).
- In data 29/01/2022 veniva notificato l'Atto di pignoramento immobiliare (*All. n. 1*);
  - **l'atto di pignoramento veniva trascritto** in data 16/02/2021 al n. 2442 R.G. e al n. 2162 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza (*All. n. 2*)
  - in data **09/12/2021** il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Annachiara Di Paolo**, nominava C.T.U. “esperto stimatore” la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI che accettava l'incarico in data 18/12/2021;
  - **In data 13/10/2022**, la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, **si recava in Tito (PZ), alla c.da Santa Loja (presso i beni interessati dal pignoramento)**, congiuntamente all'Ing. Francesco CENTODUCATI (in qualità di collaboratore), per accedere nel compendio immobiliare pignorato. Data la complessità dei beni pignorati, i sopralluoghi, per completare le operazioni di rilievo, sono proseguiti anche in data 02/09/2023, in data 06/09/2023 ed in data 15/12/2023.

### **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 da 1) a 9)**, siti nel Comune di Tito alla c.da Santa Loja, facenti parte di un fabbricato per attività commerciali ed artigianali, e riportati al catasto fabbricati al **Fig. 14 p.lla 1244 sub 6, sub 7, sub 9, sub 11** (ex sub 5), **sub 12** (ex sub 5), **sub 13** (ex sub 5) **sub 14** (ex sub 5), **sub 15 e sub 16**, la certificazione notarile **risale sino ad un atto di denuncia di successione, quindi atto derivativo**, n. 563, volume n. 147, trascritta presso la *Conservatoria dei RR. II. Di Potenza* in data **1 maggio 1985 ai nn. 5543/4662** (All. n. 4) **in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento** (*trascritto in data 16/02/2021 al n. 2442 R.G. e al n. 2162 R.P.)* (All. n. 2) **regolata da testamento pubblico ricevuto dal notaio Renato Capuano in data 13 maggio 1985 ed annotato al n. 141 del repertorio di ultima volontà, passato agli atti tra vivi con verbale del Capo dell'Archivio** Notarile Distrettuale di Potenza in data 19 gennaio 1990, repertorio Archivio n. 3373 e repertorio n. 9033 degli atti tra vivi del notaio, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. Di Potenza in data 2 febbraio 1990 ai nn. 1808/1541.

Dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, i beni da stimare, risultano di proprietà della società "██████████", per la quota di 1/1 in quanto:

- sono pervenuti alla società "██████████" **per accessione per aver edificato gli immobili in oggetto su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Tito alla Contrada Santa Loja snc, catastalmente identificati dal fg. 14 p.lle 992, 17, 986, 18, 19, 965 e 970, ad essa conferiti dalla società ██████████** **██████████** con sede in Tito, **giusta atto di conferimento in società** a rogito del notaio Nicola Guerriero del 18



giugno 2007, repertorio n. 41359, registrato a Potenza il 2 luglio 2007 al n. 2578 serie 1T ed ivi **trascritto in data 20 luglio 2007 ai nn. 16980/9509** (*All. n. 5*);

- precedentemente alla società “**[REDACTED]**  
**LAURINO & C.** con sede in Tito, per acquisto nel modo seguente:

- le **p.lle 992** (ex p.lla 20/b), **17, 976, 986, 965** (ex p.lla 560/e), **970** (ex p.lla 561/d), da **[REDACTED]** nato a Tito il 2 gennaio 1932, giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Nicola Guerriero del 23 ottobre 2006, repertorio n. 39541, registrato a Potenza il 20 Novembre 2006 al n. 3238 serie 1T ed ivi **trascritto in data 21 novembre 2006 ai nn. 25431/14837** (*All. n. 6*), con la precisazione che detti terreni rientrano nel piano di lottizzazione – località Santa Loja IB e IIB stralcio, approvato con delibera del consiglio comunale del Comune di Tito n. 19 del 1° giugno 1999, preceduta da parere favorevole della Regione Basilicata dipartimento Assetto del Territorio Prot. n. 088 del 29 aprile 1999;

- le **p.lle 18 e 19** da **[REDACTED]** nato a Tito l'8 febbraio 1956, giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Nicola Guerriero del 23 ottobre 2006, repertorio n. 39541, registrato a Potenza il 20 novembre 2006 al n. 3238 serie 1T ed ivi **trascritto in data 21 novembre 2006 ai nn. 25432/14838** (*All. n. 7*), con la precisazione che detti terreni rientrano nel piano di lottizzazione – località Santa Loja IB e IIB stralcio, approvato con delibera del consiglio comunale del Comune di Tito n. 19 del 1° giugno 1999, preceduta da parere favorevole della Regione Basilicata dipartimento Assetto del Territorio Prot. n. 088 del 29 aprile 1999;

- a **[REDACTED]** le p.lle 18 e 19 erano pervenute per donazione **dal padre** **[REDACTED]** giusta **atto di donazione** a rogito del notaio Luigi Gatti del 6 maggio 1998, repertorio n. 14621, registrato a Potenza in data 6



maggio 1998 al n. 1197 ed ivi **trascritto** presso la conservatoria dei RR.II. in **data 26 maggio 1998 ai nn. 6569/5645 (All. n. 8);**

- a [REDACTED], le p.lle 992, 965, 970 (ed anche le p.lle 18 e 19), tutte del foglio erano pervenute per successione del padre [REDACTED] [REDACTED] nato a Tito il 22 giugno 1902 ed ivi deceduto il 12 febbraio 1983, regolata da **testamento pubblico** ricevuto dal notaio Renato Capuano in data 13 maggio 1985 ed annotato al n. 141 del repertorio di ultima volontà, passato agli atti tra vivi con verbale del Capo dell'Archivio Notarile Distrettuale di Potenza in data 19 gennaio 1990, repertorio Archivio n. 3373 e repertorio n. 9033 degli atti tra vivi del notaio, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II. di Potenza in **data 2 febbraio 1990 ai nn. 1808/1541 (All. n. 9)**. La relativa **denuncia di successione** n. 563, volume n. 147, è stata **trascritta** presso la Conservatoria dei RR. II. di Potenza in **data 14 maggio 1985 ai nn. 5543/4662 (All. n. 4)**, e successivo **atto di divisione** autenticato nelle firme dal notaio Antonio Polosa in data 3 febbraio 1990, repertorio n. 33286, registrato a Potenza in data 13 febbraio 1990 al n. 130, serie 2V ed ivi **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II in data **2 marzo 1990 ai nn. 3327/2877 (All. n. 10);**
- l'eredità relitta di [REDACTED] (nato nel 1902) è stata tacitamente accettata dal figlio [REDACTED] mediante l'atto di donazione a rogito del notaio Luigi Gatti del 6 maggio 1998, repertorio n. 14621, sopra citato, con il quale quest'ultimo avendo disposto degli immobili ad esso pervenuti per successione al padre, ha compiuto atto dispositivo che comporta accettazione tacita della suddetta eredità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 476 c.c., per cui **in data 25 marzo 2021 ai nn. 4630/4043** è stata **trascritta** la relativa **accettazione tacita di eredità (All. n. 11);**
- **la particella 986 del foglio 14, è pervenuta per permuta dal [REDACTED] giusta atto di permuta** a rogito del Segretario Comunale di Tito del 9 luglio



2003, repertorio n. 1963, registrato a Potenza il 10 luglio 2003 al n. 1420 ed ivi **trascritto** presso l’Agenzia del Territorio in data 24 luglio 2003 **ai nn. 15840/10343**. Si precisa che detta superficie di terreno (mq. 605 della p.lla 986 del foglio 14), costituiva porzione di strada comunale “Varco del Salice”, per la quale il [REDACTED] deliberazione consiliare n. 40 del 23 novembre 2002, esecutiva, ha proceduto a sdemanializzare, autorizzandone la permuta, da effettuarsi senza conguaglio tra le parti. (All. n. 12)

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 pignorati ovvero:

- 1) **1/1 locale deposito** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 6**, cat. C/2, cl. 2, mq. 23, superficie catastale totale: mq. 28; R.C. euro 17,82 (valore cat. € 2.245,32);
- 2) **1/1 locale deposito** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 7**, cat. C/2, cl. 2, mq. 25, superficie catastale totale: mq. 35; R.C. euro 20,14 (valore cat. € 2.537,64);
- 3) **1/1 bene comune non censibile**, in Tito alla C.da Santa Loja, articolantesi tra primo piano seminterrato e piano terra, in catasto fabbricati in Ditta bene comune non censibile, al **foglio 14, p.lla 1244, sub 11, (già sub 5)** S1-T (privo di classamento e rendita);



- 4) **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 12 (già sub 5)**, S1, cat. D/8, R.C. euro 14.461,90 (valore cast. € 911.099,70);
  - 5) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 13 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 266, Superficie catastale totale: mq. 292, R.C. euro 2.170,57 (valore cast. € 92.987,22);
  - 6) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 14 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 105, Superficie catastale totale: mq. 108, R.C. euro 856,80 (valore cast. € 36.705,31);
  - 7) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 76 in Tito C.da Santa Loja al primo terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 9**, piano T, cat. C/1, CL. 1, mq. 76, Superficie catastale totale: mq. 81, R.C. euro 620,16 (valore cast. € 26.567,65);
  - 8) **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 15**, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00);
  - 9) **1/1 fabbricato per attività sportiva** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra e primo piano, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 16**, P. T-1, cat. D/6, R.C. euro 15.500,00 (valore cast. € 976.500,00).
- **Nell'atto di conferimento in società**, a rogito del notaio Nicola Guerriero del 18 giugno 2007, repertorio n. 41359, registrato a Potenza il 2 luglio 2007 al n. 2578 serie 1T ed ivi trascritto in data 20 luglio 2007 ai nn. 16980/9509 (*All. n. 5*) il diritto reale è:
- ***DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' della società*** 
- Diritti di 1/1 sulla piena proprietà degli immobili siti in C.da Santa Loja del Comune di Tito piano S1, al **catasto terreni al fg. 14 p.lle 992, 17, 986, 18, 19, 965, e 970**; e conseguentemente per diritto di accessione, i beni dal n. 1) al n. 9) per aver edificato gli immobili sui sopramenzionati appezzamenti di terreno.



**I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata società in forza dell'atto di costituzione della società [REDACTED] e per diritto di accessione per aver edificato gli immobili interessati dal pignoramento su appezzamenti di terreno di proprietà della suddetta società.**

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. 13 - mappa*) (*All. dal n. 14.1 al n. 14.9 – visure catastali storiche*) (*All. da n. 15.1 al n. 15.8 – planimetrie catastali*).

**Confini:**

- i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al **fg. 14 p.lla 1244 confinano** con **p.lla 1272** di proprietà di [REDACTED] con sede in Roma (RM) , con **p.lla 1243** di proprietà del [REDACTED] (PZ), e con **p.lla 1430** di proprietà della Ditta [REDACTED] con sede in Tito (PZ);

i confini relativi ai subalterni della p.lla 1244 del foglio 14, sono i seguenti:

- il sub 6 confina con sub 1 bene comune non censibile, su ogni lato;
- il sub 7 confina con sub 1, sub 3 e sub 12;
- il sub 9 confina con sub sub 1, sub 15 e sovrastante sub 16;
- il sub 11 confina con sub 1, sub 15 e sub 16;
- il sub 12 confina con sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 7, sub 11, sub 13 e sub 14;
- il sub 13 confina con sub 1 e sub 12e sovrastante sub 15;
- il sub 14 confina con terrapieno sub 1, sub 11 e sub 12;
- il sub 15 confina con sub 1, sub 2, sub 4, sub 9, sub 11 e sub 16;
- il sub 16 confina con sub 1, sub 2, sub 4, sub 11 e sub 15.



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

I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza.



Stralcio Google maps



Stralcio foglio di mappa (All. n. 13)



Prospetto principale



Prospetto laterale destro



Prospetto posteriore



Prospetto laterale sinistro

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, con accesso dal prospetto posteriore e dalle scale mobili (con accesso dal prospetto anteriore); un piano terra

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)



con accesso dal prospetto anteriore, ed un primo piano, al quale si accede da una gradinata con accesso dal prospetto lato sinistro, una dal prospetto lato destro e da una scala mobile con accesso dal prospetto anteriore. Le fondazioni sono in calcestruzzo cementizio armato in opera; le strutture in elevazione sono state realizzate con componenti in prefabbricazione pesante in calcestruzzo cementizio armato, con pilastri, travi e solai. La tamponatura è del tipo a “Facciata Continua”, realizzata con profilati estrusi in lega di alluminio e vetrate in cristallo temperato a doppio vetro con interposta camera d’aria, per le zone a vista; per le zone cieche, la vetrata è costituita da vetro esterno, isolamento centrale in polistirene estruso e pannello stratificato HPL interno. Il fabbricato è completamente recintato con muretti in calcestruzzo cementizio armato e sovrastante ringhiera in metallo – sul prospetto anteriore, parte della ringhiera, è costituita da pannelli in vetro. L’area, all’interno della recinzione, è adibita a parcheggio, con relative aree di manovra, sul prospetto posteriore e su quello anteriore e su quello laterale sinistro a livello piano seminterrato; la pavimentazione è stata realizzata in betonelle e presenta diverse zone sconnesse.

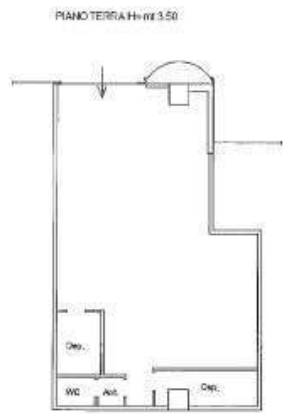
Per i beni oggetto di pignoramento si costituiscono **7 Lotti**, tutti facenti parte del fabbricato sito in c.da Santa Loja della zona industriale di Tito, e riportato al catasto fabbricati al **fig. 14 p.lla 1244**, ovvero:

- **Lotto n. 1: LOCALE NEGOZIO (panificio)** sito al piano terra, costituito dal **sub 9**;
- **Lotto n. 2: FABBRICATO PER ATTIVITA’ COMMERCIALI (supermercato)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 12, sub 7 e sub 6 e sub 11** (scala mobile - bene comune non censibile al sub 12 e 14);
- **Lotto n. 3: LOCALE NEGOZIO (autolavaggio)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 13**;
- **Lotto n. 4: LOCALE NEGOZIO** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 14**;



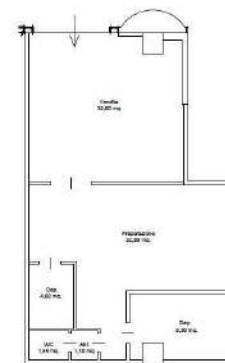
- **Lotto n. 5: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dalla ludoteca**;
- **Lotto n. 6: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca - ristorante)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dal ristorante**;
- **Lotto n. 7: FABBRICATO PER ATTIVITA' SPORTIVE (gokart)** sito al piano primo, costituito dal **sub 16**;

**Lotto n. 1: LOCALE NEGOZIO** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 14 p.lla 1244 sub 9 piano T**, cat. C/1, Cl. 1, mq. 76, Superficie catastale totale: mq. 81, R.C. euro 620,16 (valore cast. € 26.567,65) (All. n. 15.1)



All. n. 15.1 – planimetria catastale

PIANTA PIANO TERRA



All. n. 16.1 – planimetria stato dei luoghi

**Il locale commerciale**, di circa 85,50 mq. è situato al piano terra del fabbricato; ad esso si accede dal prospetto principale attraverso una vetrata con interposta saracinesca metallica.

E' costituito da un locale anteriore, adibito alla vendita, tre posteriori, adibiti alla lavorazione ed a deposito, nonché un bagno con relativo antibagno.





Prospetto anteriore



Particolare ingresso

I muri divisorii sono in laterizio forato, eccetto il tramezzo di divisione tra il locale vendita ed il deposito che è stato realizzato in cartongesso; i pavimenti sono in gres porcellanato. Le pareti del bagno, dell'antibagno e del locale preparazione sono rivestite con piastrelle maiolicate fino all'altezza di 2,00 mt.. Le altre pareti ed i soffitti sono intonacati con intonaco di tipo civile. Il locale è provvisto di impianti idrico sanitario e di impianto elettrico.



Locale vendita



Locale preparazione





Deposito



Antibagno e W.C.

La vetrata di accesso è in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato.

**Lotto n. 2, costituito da:**

- **LOCALE COMMERCIALE** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **foglio 14, p.lla 1244, sub 12 (già sub 5)**, S1, cat. D/8, R.C. euro 14.461,90 (valore cast. € 911.099,70); (All. n. 15.2)



All. n. 15.2 – planimetria catastale  
sub 12-11



All. n. 16.2 – planimetria stato dei luoghi

**Il locale commerciale** è situato al piano seminterrato del fabbricato, ad esso si accede sia dal prospetto principale, attraverso una vetrata con interposta saracinesca metallica, per mezzo di una **scala mobile** (riportata al catasto fabbricati al foglio 14



p.lla 1244 sub 11 – bene comune non censibile al sub 12 ed al sub 14), sia dal prospetto laterale sinistro per mezzo di una vetrata automatizzata.



Prospetto anteriore



Particolare accesso dalla scala mobile



Scala mobile



Particolare accesso dal prospetto laterale

E' costituito da un ampio locale di circa 1.300,00 mq., adibito alla vendita, 3 locali deposito di 33,00 mq., 161,50 mq. e 57,58 mq., un gruppo servizi igienici per il pubblico costituito da un disimpegno, un bagno disabili-donne ed un W.C. uomini con relativo antibagno; nonché un gruppo servizi igienici per il personale, uno per le donne ed uno per gli uomini, costituito ciascuno da uno spogliatoio, un antibagno ed un W.C.





Locale vendita



Locale vendita

I muri divisorii sono in laterizio forato, i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti sono in piastrelle maiolicate. Le pareti ed i soffitti sono intonacate con intonaco di tipo civile. Il supermercato è provvisto di impianti idrico sanitario, di impianto elettrico, di impianto di climatizzazione (caldo/freddo) del tipo a pompa di calore (moduli multipli per zone servite) con sistema VRF con terminali termici del tipo FAN-COILS a cassetta; nonché di un sistema meccanico di ricambio aria automatizzato e di un impianto di rilevazione fumo. Il supermercato è dotato di aree compartimentate e porte REI, come per legge.



Locale vendita

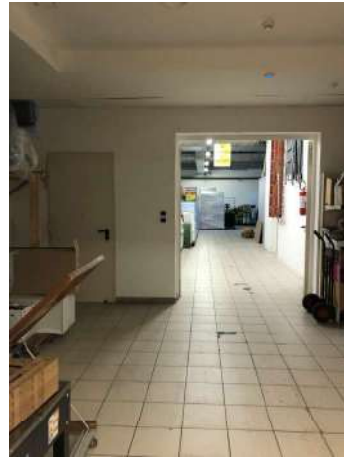


Locale vendita





Deposito



Deposito



Bagni addetti



Spogliatoio uomini



Bagno ed antibagno uomini

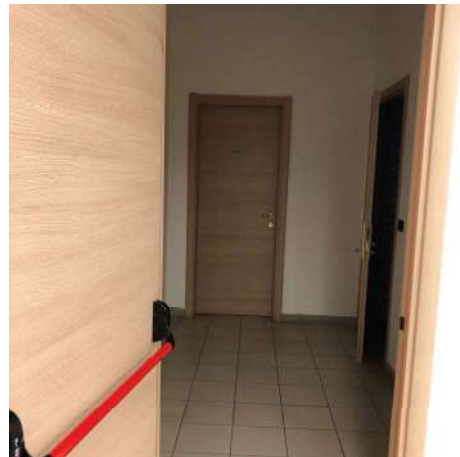


Spogliatoio donne





Bagno ed antibagno donne



Disimpegno bagni clienti



Bagno disabili-donne - clienti

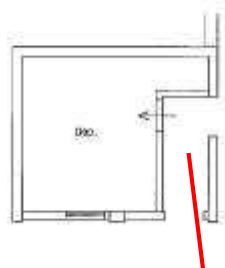


Bagno ed antibagno uomini - clienti

- **DEPOSITO** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **foglio 14, p.lla 1244, sub 6**, S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 23, superficie catastale totale: mq. 28; R.C. euro 17,82 (valore cat. € 2.245,32) (All. n. 15.3)

PIANO S1 H= mt 3,50

PIANTA PIANO S1



All. n. 15.3 – planimetria catastale sub 6 –  
b.c.n.c. sub 1



All. n. 16.3 – planimetria stato dei luoghi

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)



Il deposito è situato al piano sottostrada del fabbricato, ad esso si accede sia dall'esterno, dal prospetto laterale destro, che dall'interno, attraverso la gradinata riportata al catasto fabbricati al sub 2 (bene comune non censibile) nonché attraverso due corridoi riportati al catasto fabbricati al sub 3 e sub 1 (bene comune non censibile).

Esso viene utilizzato come ufficio ed è costituito da un unico locale di circa 24,00 mq.



Corridoio sub 3

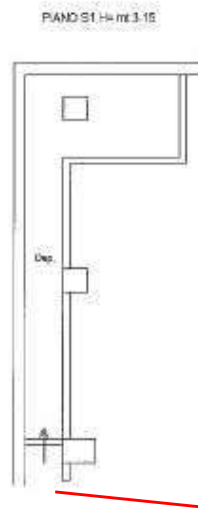


Ufficio sub 6

Il locale ufficio ha pavimento in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati, il riscaldamento ed il raffrescamento è garantito da un condizionatore tipo split a parete.

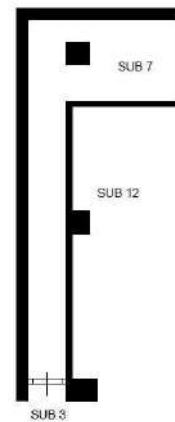
- **DEPOSITO** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **foglio 14, p.lla 1244, sub 7**, S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 25, superficie catastale totale: mq. 35; R.C. euro 20,14 (valore cat. € 2.537,64) (All. n. 15.4)





All. n. 15.4 – planimetria catastale – sub 3

PIANTA PIANO S1



All. n. 16.4 – planimetria stato dei luoghi

Il sub 7 è costituito da un corridoio utilizzato come deposito dal supermercato. Ad esso si accede attraverso il sub 3 che a sua volta da accesso al supermercato.



Accesso al sub 3 dal supermercato



corridoio



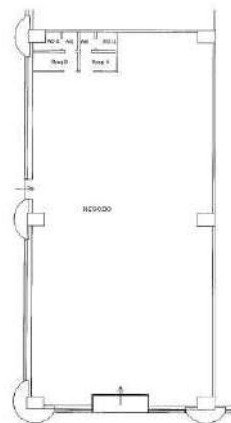


Corridoio

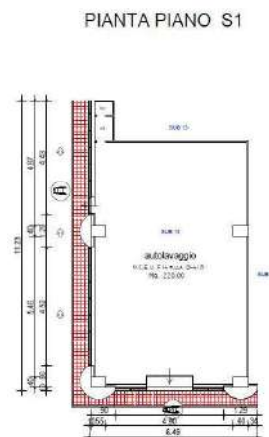


Ufficio sub 6

**Lotto n. 3: LOCALE NEGOZIO** della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **folio 14, p.lla 1244, sub 13 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 266, Superficie catastale totale: mq. 292, R.C. euro 2.170,57 (valore cast. € 92.987,22); (All. n. 15.6)



All. n. 15.5 – planimetria catastale – sub 3



All. n. 16.5 – planimetria stato dei luoghi

**Il locale negozio**, di circa 220,00 mq. è situato al piano seminterrato del fabbricato; ad esso si accede dal prospetto posteriore attraverso una vetrata con interposta saracinesca metallica ed allo stato attuale è utilizzato come autolavaggio.





Prospetto posteriore



Ingresso



Locale attività



Locale attività



Ufficio



Antibagno e W.C.



E' costituito da un ampio locale utilizzato per il lavaggio delle autovetture, di un ufficio ricavato sul lato sinistro della porta d'accesso, e realizzato con vetrate in alluminio, nonché di un bagno con relativo antibagno. Il Pavimento è in calcestruzzo industriale, le pareti sono tinteggiate; sono presenti l'impianto idrico sanitario, elettrico e di climatizzazione (caldo/freddo) del tipo a pompa di calore (moduli multipli per zone servite) con sistema VRF con terminali termici del tipo FAN-COILS a cassetta.

**Lotto n. 4:** della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 14 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 105, Superficie catastale totale: mq. 108, R.C. euro 856,80 (valore cast. € 36.705,31); (All. n. 15.6)



All. n. 15.6 – planimetria catastale – sub 14 –  
b.c.n.c. sub 11



All. n. 16.6 – planimetria stato dei luoghi

Il sub 14 si riferisce ad un locale a destinazione commerciale, allo stato attuale non utilizzato. Ad esso si accede attraverso il sub 11 (bene comune non censibile ai sub 12 e 14) costituito da una scala mobile e l'area ad essa circostante, con accesso dal piano terra e piano seminterrato a diretto contatto col supermercato e con il negozio del sub 14.





Accesso al sub 14 dal sub 11



Accesso



Area vendita



Area vendita

Il negozio, allo stato attuale in disuso, era utilizzato come negozio di abbigliamento ed è costituito da un'area vendita, un deposito retrostante ed un disimpegno che dà accesso ai bagni con i relativi antibagni.





Area vendita



Area vendita - camerini



Area vendita - camerini



Deposito

I tramezzi sono, in parte, in mattoni forati ed in parte, in cartongesso. L'area vendita ha pavimento in laminato effetto legno e pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati. Il deposito, il disimpegno i bagni e gli antibagni hanno pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in piastrelle maiolicate. Nell'area vendita sono stati realizzati degli spogliatoi in cartongesso





Area vendita - camerini



Deposito



Antobagno



Bagno ed antibagno

E' provvisto di impianto idrico sanitario, di impianto elettrico e di impianto di climatizzazione (caldo/freddo) del tipo a pompa di calore (moduli multipli per zone servite) con sistema VRF con terminali termici del tipo FAN-COILS a cassetta. L'accesso al locale è garantita da una porta vetrata situata sulla destra della scala mobile, all'interno dell'area costituita dal sub 11 – scala mobile.





Bagni



Antibagno



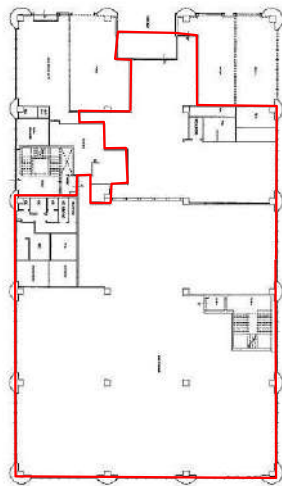
Bagno



Bagno disabili

**Lotto n. 5: LOCALE COMMERCIALE** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al foglio 14, p.lla 1244, sub 15, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00); (All. n. 15.7)





All. n. 15.7 – planimetria catastale – sub 15 –  
— ludoteca



All. n. 16.7– planimetria stato dei luoghi -  
ludoteca

**Il locale commerciale** è situato al piano terra del fabbricato; ad esso si accede dal prospetto anteriore attraverso una vetrata. Allo stato attuale è utilizzato come ludoteca.



Prospetto principale



Ingresso ludoteca – ingresso ristorante

La zona utilizzata come ludoteca è costituita da tre ampi locali: LOCALE A di circa 200 mq., LOCALE B di circa 86,88 mq. e LOCALE C di circa 991,77 mq..





LOCALE A



LOCALE A



LOCALE B



LOCALE B



LOCALE C



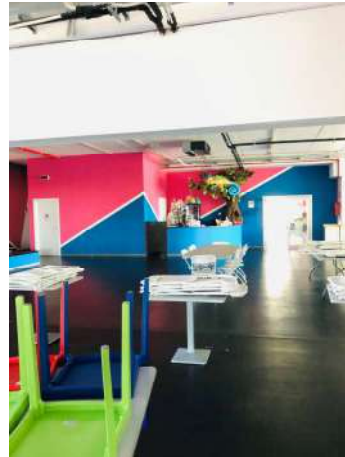
LOCALE C

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)





LOCALE C



LOCALE C

Sono inoltre presenti due gruppi di servizi igienici, sia per adulti che per bambini, provvisti di bagno antibagno, disimpegno.



W.C.



W.C.



W.C.



W.C.

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)





W.C.



W.C.



W.C.

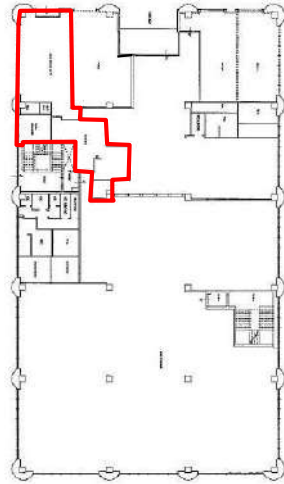


W.C.

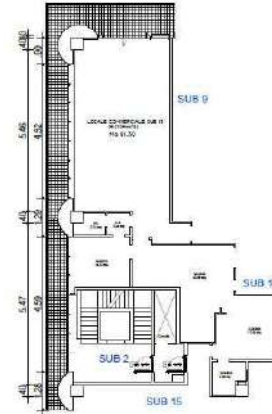
I muri divisori sono in laterizio forato, i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti sono in piastrelle maiolicate. Le pareti ed i soffitti sono intonacate con intonaco di tipo civile. Il locale di 1105 mq. è pavimentato con cemento industriale, la ludoteca è provvista di impianti idrico sanitario, di impianto elettrico, di impianto di climatizzazione (caldo/freddo) del tipo a pompa di calore (moduli multipli per zone servite) con sistema VRF con terminali termici del tipo FAN-COILS a cassetta; nonché di un sistema meccanico di ricambio aria automatizzato e di un impianto di rilevazione fumo. È dotato di aree compartimentate e porte REI , come per legge.



**Lotto n. 6: LOCALE COMMERCIALE** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al foglio 14, p.lla 1244, sub 15, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00); (All. n. 15.7)



All. n. 15.7 – planimetria catastale – sub 15 –  
— ristorante

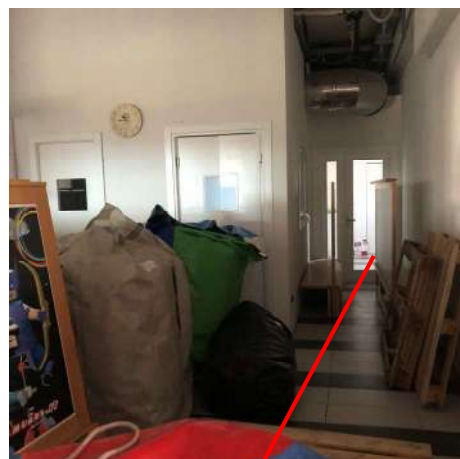


All. n. 16.8 – planimetria stato dei luoghi -  
ristorante

Il lotto n. 6 è situato al piano terra del fabbricato, ad esso si accede dal prospetto principale tramite una vetrata e dal locale A del lotto n. 5 (ludoteca). Era adibito a ristorante ma allo stato attuale è in stato di abbandono in quanto i beni mobili presenti all'interno sono sotto sequestro. E' costituito da un ampio vano adibito alla somministrazione dei pasti di circa 81,30 mq., da un bagno con relativo antibagno-spogliatoio e 4 vani adibiti alla preparazione e conservazione dei cibi. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti del vano ristorante sono rivestite con carta da parati, quelle dei vani cucina, del bagno ed antibagno, sono rivestiti in piastrelle maiolicati fino all'altezza di due metri.



Ingresso dal prospetto anteriore



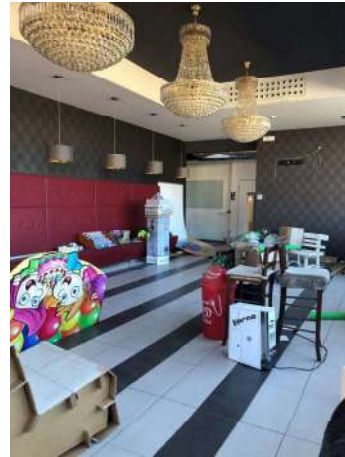
Ingresso dal locale A del lotto 5

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)





Vano ristorante



Vano ristorante

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento/raffrescamento.  
L'uscita sul prospetto anteriore è costituita da una vetrata con maniglione antipánico.



Vano cucina



Vano cucina



Vano cucina



Vano cucina



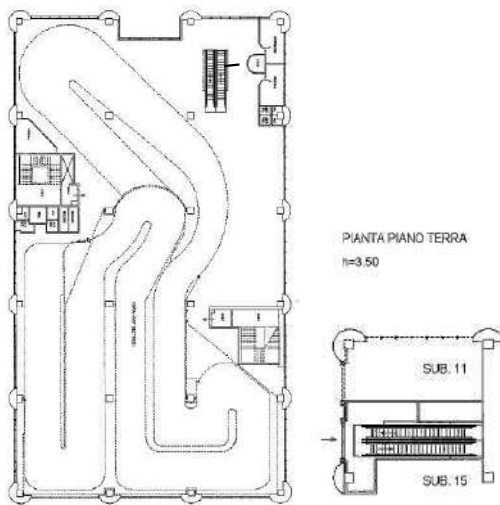


Bagno

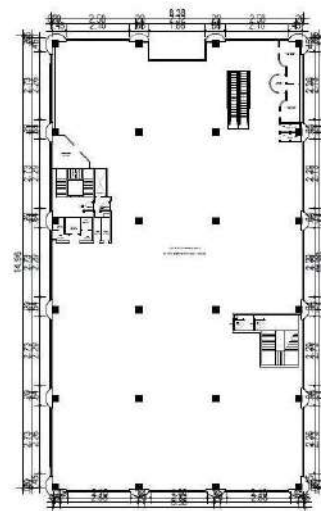


Antibagno

**Lotto n. 6: FABBRICATO PER ATTIVITÀ SPORTIVA** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 16, P. T-1, cat. D/6, R.C.** euro 15.500,00 (valore cast. € 976.500,00). (All. n. 15.8)



All. n. 15.7 – planimetria catastale – sub 16 –



All. n. 16.9 – planimetria stato dei luoghi





Ingresso

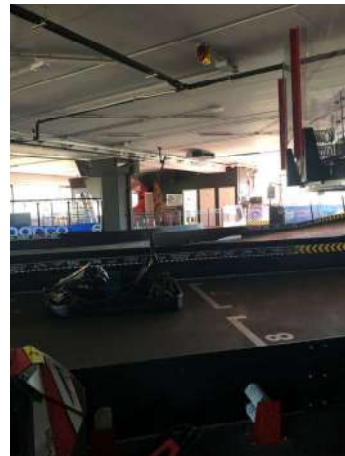


Scale mobili

Il lotto n. 7 è situato al primo piano del fabbricato, ad esso si accede dal prospetto principale tramite una vetrata ed una scala mobile nonché da due scale di sicurezza con accesso dai prospetti laterali e riportati catastalmente al sub 2 e sub 4 accessibili anche agli altri subalterni.



Bagno



Antibagno



Bagno



Antibagno

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)



Era adibito a pista per go-kart pertanto all'interno del locale principale è presente una struttura in acciaio costituente la pista per le gare. Allo stato attuale è in stato di abbandono in quanto i beni mobili presenti all'interno sono sotto sequestro. E' costituito da un ampio vano, nel quale è stata realizzata la pista, di circa 1.750 mq., da un gruppo di servizi igienici costituito da un bagno uomini ed un bagno donne, con relativi antibagno, un bagno disabili e due ripostigli, da ulteriori due bagni con relativi antibagni, da tre locali addetti e da un locale adibito a cassa.



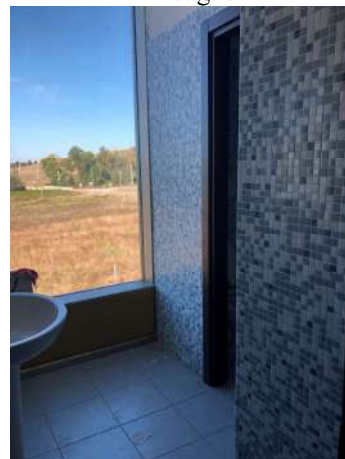
Gruppo bagni



Antibagno



Bagno disabili



Antibagno





Locale addetti



Locale addetti



Locale addetti



Locale addetti

I pavimenti del locale principale e dei locali addetti sono in cemento industriale, quelli dei bagni e dei ripostigli sono in monocottura e presentano rivestimento in piastrelle maiolicate fino all'altezza di due metri, le pareti sono tinteggiate e presentano in vari punti dei murales. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, e di climatizzazione.





Bagno



Bagno

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

Nell'atto di pignoramento (All. n. 1) il bene pignorato è così descritto:

- 1) **1/1 locale deposito** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 6**, cat. C/2, cl. 2, mq. 23, superficie catastale totale: mq. 28; R.C. euro 17,82 (valore cat. € 2.245,32);
- 2) **1/1 locale deposito** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 7**, cat. C/2, cl. 2, mq. 25, superficie catastale totale: mq. 35; R.C. euro 20,14 (valore cat. € 2.537,64);
- 3) **1/1 bene comune non censibile**, in Tito alla C.da Santa Loja, articolantesi tra primo piano seminterrato e piano terra, in catasto fabbricati in Ditta bene comune non censibile, al **foglio 14, p.lla 1244, sub 11, (già sub 5)** S1-T (privo di classamento e rendita);
- 4) **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 12 (già sub 5)**, S1, cat. D/8, R.C. euro 14.461,90 (valore cast. € 911.099,70);
- 5) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 13 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 266, Superficie catastale totale: mq. 292, R.C. euro 2.170,57 (valore cast. € 92.987,22);



- 6) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 14 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 105, Superficie catastale totale: mq. 108, R.C. euro 856,80 (valore cast. € 36.705,31);
- 7) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 76 in Tito C.da Santa Loja al primo terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 9**, piano T, cat. C/1, Cl. 1, mq. 76, Superficie catastale totale: mq. 81, R.C. euro 620,16 (valore cast. € 26.567,65);
- 8) **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 15**, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00);
- 9) **1/1 fabbricato per attività sportiva** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra e primo piano, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 16**, P. T-1, cat. D/6, R.C. euro 15.500,00 (valore cast. € 976.500,00).  
A) mq. 90, piano T.

- **Tali dati corrispondono** ai dati riportati nella relativa **nota di trascrizione** del 17/02/2020, n. 2445 R.G. e n. 2039 R.P. (*All. n. 2*); **non corrispondono**, a quelli riportati nell'**ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ** a rogito del notaio Nicola Guerriero del **18 giugno 2007**, repertorio n. 41359, registrato a Potenza il 2 luglio 2007 al n. 2578 serie 1T ed ivi trascritto in data 20 luglio 2007 ai nn. 16980/9509 (*All. n. 5*), in quanto, la **p.lla 1244 del foglio 14, è stata costituita con inserimento in mappa del fabbricato (FRAZIONAMENTO del 17/02/2010 pratica n. PZ0044247 in atti dal 17/02/2010 presentato il 17/02/2010 (n. 44247.1/2010)) realizzato su terreni riportati al catasto terreni del Comune di Tito al fg. 14 p.lle 17 -18 -19 – 986 e 992**, particelle riportate nel predetto atto di conferimento, del 18 luglio 2007, (*All. n. 5*) e negli atti, ad esso precedenti, descritti nel **controllo preliminare** (*All. da n. 6 al n. 13*)

– la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 6**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (*All. n. 14.1*):

- 1) *COSTITUZIONE del 18/06/2010 Pratica n. PZ0135885 in atti dall'18/06/2010 COSTITUZIONE (N. 2867.1/2010)*;



- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359387 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51893.1/2011);*
  - 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2011 Pratica n. PZ0231960 in atti dal 18/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 16057.1/2011).*
- la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 7**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 14.2):
- 1) *COSTITUZIONE del 18/06/2010 Pratica n. PZ0135885 in atti dall'18/06/2010 COSTITUZIONE (N. 2867.1/2010);*
  - 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359388 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51894.1/2011);*
  - 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2011 Pratica n. PZ0231960 in atti dal 18/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 16057.1/2011).*
- la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 9**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 14.3):
- 1) *COSTITUZIONE del 18/06/2010 Pratica n. PZ0135885 in atti dall'18/06/2010 COSTITUZIONE (N. 2867.1/2010);*
  - 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359390 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51896.1/2011);*
  - 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2011 Pratica n. PZ0231960 in atti dal 18/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 16057.1/2011).*
- la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 11**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 14.4):
- 1) *COSTITUZIONE del 18/06/2010 Pratica n. PZ0135885 in atti dall'18/06/2010 COSTITUZIONE (N. 2867.1/2010);*



- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359386 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51892.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2011 Pratica n. PZ0231960 in atti dal 18/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 16057.1/2011);*
- 4) *VARIAZIONE dell'01/07/2013 Pratica n. PZ0101174 in atti dal 01/07/2013 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.14567.1/2013).*

– la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 12**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 14.5):

- 1) *COSTITUZIONE del 18/06/2010 Pratica n. PZ0135885 in atti dall'18/06/2010 COSTITUZIONE (N. 2867.1/2010);*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359386 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51892.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2011 Pratica n. PZ0231960 in atti dal 18/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 16057.1/2011);*
- 4) *VARIAZIONE dell'01/07/2013 Pratica n. PZ0101174 in atti dal 01/07/2013 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.14567.1/2013).*

– la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 13**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 14.6):

- 1) *COSTITUZIONE del 18/06/2010 Pratica n. PZ0135885 in atti dall'18/06/2010 COSTITUZIONE (N. 2867.1/2010);*



- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359386 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51892.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2011 Pratica n. PZ0231960 in atti dal 18/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 16057.1/2011);*
- 4) *VARIAZIONE dell'01/07/2013 Pratica n. PZ0101174 in atti dal 01/07/2013 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.14567.1/2013).*

– la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 14**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 14.7):

- 1) *COSTITUZIONE del 18/06/2010 Pratica n. PZ0135885 in atti dall'18/06/2010 COSTITUZIONE (N. 2867.1/2010);*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359386 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51892.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2011 Pratica n. PZ0231960 in atti dal 18/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 16057.1/2011);*
- 4) *VARIAZIONE dell'01/07/2013 Pratica n. PZ0101174 in atti dal 01/07/2013 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.14567.1/2013).*

– la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 15**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 14.8):

- 1) *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/11/2014 Pratica n. PZ0127704 in atti dal 17/11/2014 C/1-F/3 (n.30301.1/2014);*



- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/12/2014 Pratica n. PZ0222091 in atti dal 26/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 93987.1/2014);*
  - 3) *ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/02/2016 Pratica n. PZ0016011 in atti dal 19/02/2016 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3121.1/2016)*
  - 4) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2017 Pratica n. PZ0013365 in atti dal 15/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 2047.1/2017);*
- la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 15**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 14.9):

- 1) *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/11/2014 Pratica n. PZ0127704 in atti dal 17/11/2014 C/1-F/3 (n.30301.1/2014);*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/12/2014 Pratica n. PZ0222092 in atti dal 26/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 93988.1/2014);*
- 3) *ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/05/2016 Pratica n. PZ0043977 in atti dal 18/05/2016 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8824.1/2016)*
- 4) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2017 Pratica n. PZ0042824 in atti dal 08/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 7658.1/2017);*

al **catasto terreni** la **particella 1244 del foglio di mappa 14** insiste su terreno riportato al foglio 14 p.lla 1244 di mq. 4989,00 (All. n. 17) derivante da:



1) *Impianto meccanografico del 10/03/1971;*

2) *FRAZIONAMENTO (TIPO MAPPALE) del 17/02/2010 Pratica n. PZ0044247 in atti dal 17/02/2010 presentato il 17/02/2010 (n. 44247.1/2010), (All. n. 17.1)*

*dal quale si evince che, il fabbricato pignorato, è stato realizzato sull'area di sedime della p.lla 1244 (ex 17) del catasto terreni (ENTE URBANO) ed ha variato/soppresso, tra le altre, anche le p.lle 18 – 19 – 986 e 992.*

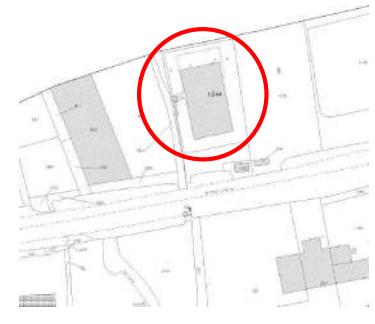
In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (All. n. 13) relativa alla p.lla 1244 del foglio 14 corrisponde allo stato dei luoghi.



Stralcio RSDI Basilicata (All. n. 18)



Stralcio Google maps (All. n. 18)

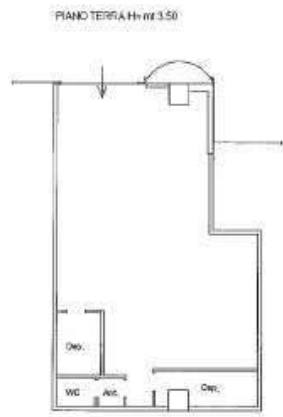


Stralcio foglio di mappa (All. n. 13)

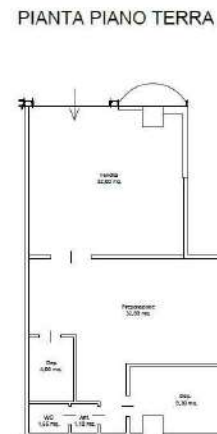
**Le planimetrie catastali del fabbricato di cui alla p.lla 1244 del foglio di mappa 14, (All. n. 13) corrispondono per forma e dimensioni alla situazione reale dello stato dei luoghi ed alla divisione interna, a meno di alcune modifiche che qui di seguito si riportano per ciascun lotto:**

- **Lotto n. 1: LOCALE NEGOZIO (panificio)** sito al piano terra, costituito dal **sub 9;**





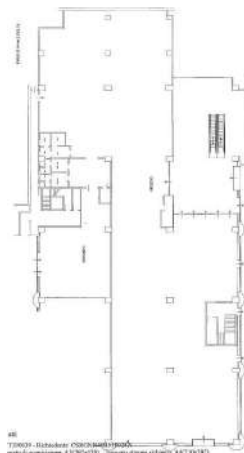
All. n. 15.1 – planimetria catastale



All. n. 16.1 – planimetria stato dei luoghi

Le modifiche apportate si riferiscono alla divisione del vano principale in due vani: anteriormente utilizzato come punto vendita e posteriormente come locale preparazione; è stato ampliato anche il locale deposito.

- **Lotto n. 2: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (supermercato)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 12, sub 7 e sub 6 e sub 11** (scala mobile - bene comune non censibile al sub 12 e 14);
- 



All. n. 15.2 – planimetria catastale  
sub 12-6-7-11



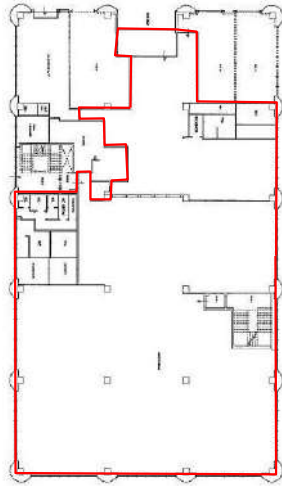
All. n. 16.2 – planimetria stato dei luoghi

La divisione interna è pressoché identica a meno del deposito a contatto con il sub 13 (autolavaggio), in quanto tale deposito è stato ricavato all'interno della area del sub 13. Il sub 6 ed il sub 7 non hanno subito modifiche.



inglobata nel sub 14 mediante la realizzazione di vetrate sia fisse che mobili (per l'accesso al locale).

- **Lotto n. 5: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dalla ludoteca**;



All. n. 15.7 – planimetria catastale – sub 15 –  
— ludoteca

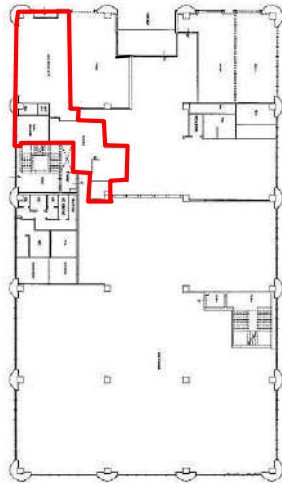


All. n. 16.7 – planimetria stato dei luoghi -  
ludoteca

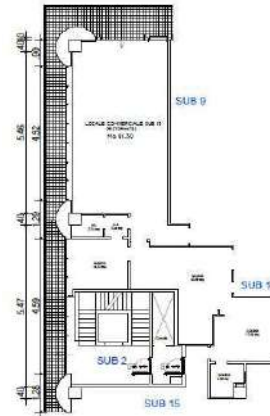
Sono presenti piccole variazioni interne costituite da una diversa distribuzione dei servizi igienici, dalla realizzazione di un ufficio, di un deposito e di una stanza giochi.

- **Lotto n. 6: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca - ristorante)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dal ristorante**;





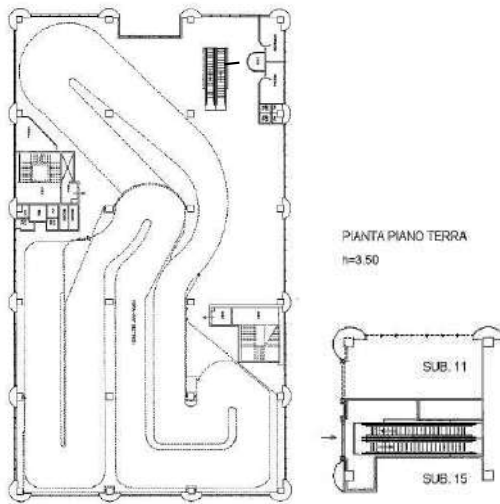
All. n. 15.7 – planimetria catastale – sub 15 –  
— ristorante



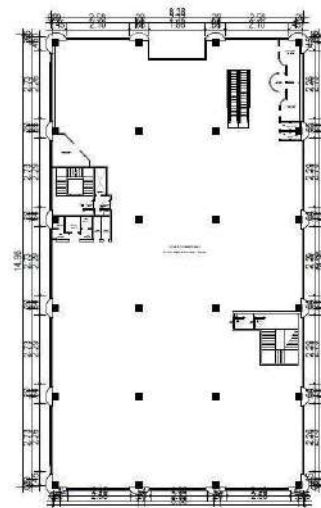
All. n. 16.8 – planimetria stato dei luoghi -  
ristorante

Non vi è alcuna differenza tra il catastale e lo stato dei luoghi.

- **Lotto n. 7: FABBRICATO PER ATTIVITA' SPORTIVE (gokart)** sito al piano primo, costituito dal **sub 16**;



All. n. 15.8 – planimetria catastale – sub 16



All. n. 16.9 – planimetria stato dei luoghi

Non vi è alcuna differenza tra il catastale e lo stato dei luoghi.



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

### LOTTO 1 (sub 9)

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p>I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, con accesso dal prospetto posteriore e dalle scale mobili (con accesso dal prospetto anteriore); un piano terra con accesso dal prospetto anteriore, ed un primo piano, al quale si accede da una gradinata con accesso dal prospetto lato sinistro, una dal prospetto lato destro e da una scala mobile con accesso dal prospetto anteriore.</p> <p><b>Il locale commerciale (lotto 1)</b>, di circa 85,50 mq. è situato al piano terra del fabbricato; ad esso si accede dal prospetto principale attraverso una vetrata con interposta saracinesca metallica. E' costituito da un locale anteriore, adibito alla vendita, tre posteriori, adibiti alla lavorazione ed a deposito, nonché un bagno con relativo antibagno.</p> <p><b>Confini:</b> la p.lla 1244 del fg. 14 confina con <b>p.lla 1272</b> di proprietà di [REDACTED] con sede in Roma (RM) , con <b>p.lla 1243</b> di proprietà del [REDACTED] (PZ), e con <b>p.lla 1430</b> di proprietà della Ditta [REDACTED] L. con sede in Tito (PZ). Il sub 9 confina con sub sub 1, sub 15 e sovrastante sub 16 e con la corte -parcheggio.</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 90,18 e superficie utile di mq. 80,85</b></p>
<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<p><b>I BENI DI CUI AL LOTTO 1 hanno i seguenti estremi catastali:</b></p> <p><b>locale negozio</b>, della superficie catastale di mq. 76 in Tito C.da Santa Loja al primo terra, in catasto al <b>foglio 14, p.lla 1244, sub 9</b>, piano T, cat. C/1, Cl. 1, mq. 76, Superficie catastale totale: mq. 81, R.C. euro 620,16 (valore cast. €</p>

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)

51



	26.567,65);  <b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna</b>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D2" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U..)  - Fabbricato realizzato con:  <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>P.C. n. 501 del 06/08/2007</b></li><li>• <b>P.C. n. 1004 del 05/07/2010</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 64/2012 del 07/12/2012</b></li></ul> <b>Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni sanabili con la richiesta di sanatoria</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 67.000,00</b> (sessantasettemila/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. 26.3)</i>	<b>Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 9:</b>  <b>1. ANNOTAZIONE del 24/01/2011</b> – Registro Particolare 113 Registro Generale 1032 Pubblico ufficiale Guerriero Nicola Repertorio 50791/15048 del 15/12/2010 – <b><u>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA</u></b>  <b>2. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018</b> - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - <b><u>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA</u></b>  <b>3. TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018</b> - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico



	<p>ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 <b>ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGNONI</b></p> <p><b>4. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021</b> - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>5. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021</b> - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>6. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021</b> - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – <b>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b></p>
--	---

## LOTTO 2 (sub. 6 – sub 7 – sub 12)

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, con accesso dal prospetto posteriore e dalle scale mobili (con accesso dal prospetto anteriore); un piano terra con accesso dal prospetto anteriore, ed un primo piano, al quale si accede da una gradinata con accesso dal prospetto lato sinistro, una dal prospetto lato destro e da una scala mobile con accesso dal prospetto anteriore.



	<p><b>Il locale commerciale (lotto 2)</b> è situato al piano seminterrato del fabbricato, ad esso si accede sia dal prospetto principale, attraverso una vetrata con interposta saracinesca metallica, per mezzo di una <b>scala mobile</b> (riportata al catasto fabbricati al foglio 14 p.lla 1244 <b>sub 11 – bene comune non censibile al sub 12 ed al sub 14</b>), sia dal prospetto laterale sinistro per mezzo di una vetrata automatizzata. E' costituito da un ampio locale di circa 1.300,00 mq., adibito alla vendita, 3 locali deposito di 33,00 mq., 161,50 mq. e 57,58 mq., un gruppo servizi igienici per il pubblico costituito da un disimpegno, un bagno disabili-donne ed un W.C. uomini con relativo antibagno; nonché un gruppo servizi igienici per il personale, uno per le donne ed uno per gli uomini, costituito ciascuno da uno spogliatoio, un antibagno ed un W.C.</p> <p><b>Confini:</b> la <b>p.lla 1244</b> del fg. 14 confina con <b>p.lla 1272</b> di proprietà di [REDACTED] con sede in Roma (RM) , con <b>p.lla 1243</b> di proprietà del <b>COMUNE</b> [REDACTED] <b>Z</b>), e con <b>p.lla 1430</b> di proprietà della Ditta [REDACTED] con sede in Tito (PZ). Il <b>sub 6</b> confina con sub 1 bene comune non censibile, su un lato e sugli altri lati con la corte-parcheggio e terrapieno. Il <b>sub 7</b> confina con sub 1, sub 3, sub 12 e terrapieno. Il <b>sub 12</b> confina con sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 7, sub 11, sub 13 e sub 14 e con la corte-parcheggio.</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 1.800,80 e superficie utile: il sub 6 di mq. 29,55, il sub 7 di mq. 26,54 ed il sub 12 di mq. 1.609,74</b></p>
<p><b>ESTREMI CATASTALI</b></p>	<p><b>I BENI DI CUI AL LOTTO 2 hanno i seguenti estremi catastali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>locale deposito</b> in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al <b>foglio 14, p.lla 1244, sub 6</b>, cat. C/2, cl. 2, mq. 23, superficie catastale totale: mq. 28; R.C. euro 17,82 (valore cat. € 2.245,32);</li><li>- <b>locale deposito</b> in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al <b>foglio 14, p.lla 1244, sub 7</b>, cat. C/2, cl. 2, mq. 25, superficie catastale totale: mq. 35; R.C. euro 20,14 (valore cat. € 2.537,64);</li><li>- <b>fabbricato per attività commerciali</b> in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al</li></ul>



	<p><b>foglio 14, p.lla 1244, sub 12 (già sub 5)</b>, S1, cat. D/8, R.C. euro 14.461,90 (valore cast. € 911.099,70);</p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<p>- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D2" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U..)</p> <p>- Fabbricato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>P.C. n. 501 del 06/08/2007</b></li><li>• <b>P.C. n. 1004 del 05/07/2010</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 64/2012 del 07/12/2012</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 33/2019 del 05/06/2013</b></li></ul> <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>€ 788.000,00</b> (settecentottantottomila/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. 26.1)</i> <i>(All. n. 26.2)</i> <i>(All. n. 26.4)</i>	<p><b>Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 12:</b></p> <p><b>1. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018</b> - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - <b>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA</b></p> <p><b>2. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021</b> - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO</b></p>



	<p><b>IMMOBILI</b></p> <p><b>3. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021</b> - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>4. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021</b> - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – <b>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b></p>
--	---

### LOTTO 3 (sub. 13)

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p>I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, con accesso dal prospetto posteriore e dalle scale mobili (con accesso dal prospetto anteriore); un piano terra con accesso dal prospetto anteriore, ed un primo piano, al quale si accede da una gradinata con accesso dal prospetto lato sinistro, una dal prospetto lato destro e da una scala mobile con accesso dal prospetto anteriore.</p> <p><b>Il locale negozio, (lotto 3)</b> di circa 220,00 mq. è situato al piano seminterrato del fabbricato; ad esso si accede dal prospetto posteriore attraverso una vetrata con interposta saracinesca metallica ed allo stato attuale è utilizzato come autolavaggio. E' costituito da un ampio locale utilizzato per il lavaggio delle autovetture, di un ufficio ricavato sul lato sinistro della porta d'accesso, e realizzato con vetrate in alluminio, nonché di un bagno con relativo antibagno. Il Pavimento è in calcestruzzo industriale, le pareti sono</p>



	<p>tinteggiate; sono presenti l'impianto idrico sanitario, elettrico e di climatizzazione (caldo/freddo) del tipo a pompa di calore (moduli multipli per zone servite) con sistema VRF con terminali termici del tipo FAN-COILS a cassetta.</p> <p><b>Confini:</b> la <b>p.lla 1244</b> del fg. 14 confina con <b>p.lla 1272</b> di proprietà di [REDACTED] con sede in Roma (RM) , con <b>p.lla 1243</b> di proprietà del [REDACTED] e con <b>p.lla 1430</b> di proprietà della Ditta [REDACTED] con sede in Tito (PZ). Il <b>sub 13</b> confina con sub 1 e sub 12, sovrastante sub 15 e con la corte-parcheggio.</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 237,53 e superficie utile di mq. 223,90</b></p>
<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<p><b>I BENI DI CUI AL LOTTO 2 hanno i seguenti estremi catastali:</b></p> <p><b>locale negozio</b>, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al <b>foglio 14, p.lla 1244, sub 13 (già sub 5)</b>, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 266, Superficie catastale totale: mq. 292, R.C. euro 2.170,57 (valore cast. € 92.987,22)</p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D2" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.)</li><li>- Fabbricato realizzato con:<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>P.C. n. 501 del 06/08/2007</b></li><li>• <b>P.C. n. 1004 del 05/07/2010</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 33/2019 del 05/06/2013</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 58/2016</b></li></ul></li></ul> <p><b>Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni sanabili con la</b></p>



	<b>richiesta di sanatoria</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 186.000,00</b> (centottantaseimila/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 (All. n. 26.5)</b>	<p><b>Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 13:</b></p> <p><b>1. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018</b> - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - <b>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA</b></p> <p><b>2. TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018</b> - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 <b>ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGIONI</b></p> <p><b>3. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021</b> - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>4. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021</b> - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>5. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021</b> - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – <b>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b></p>



## LOTTO 4 (sub. 14)

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p>I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, con accesso dal prospetto posteriore e dalle scale mobili (con accesso dal prospetto anteriore); un piano terra con accesso dal prospetto anteriore, ed un primo piano, al quale si accede da una gradinata con accesso dal prospetto lato sinistro, una dal prospetto lato destro e da una scala mobile con accesso dal prospetto anteriore.</p> <p>Il <b>sub 14 (lotto 3)</b> si riferisce ad un <b>locale a destinazione commerciale</b>, allo stato attuale non utilizzato. Ad esso si accede attraverso il sub 11 (bene comune non censibile ai sub 12 e 14) costituito da una scala mobile e l'area ad essa circostante, con accesso dal piano terra e piano seminterrato a diretto contatto col supermercato e con il negozio del sub 14. Il negozio, allo stato attuale in disuso, era utilizzato come negozio di abbigliamento ed è costituito da un'area vendita, un deposito retrostante ed un disimpegno che dà accesso ai bagni con i relativi antibagni.</p> <p><b>Confini:</b> la <b>p.lla 1244</b> del fg. 14 confina con <b>p.lla 1272</b> di proprietà di [REDACTED], con sede in Roma (RM), con <b>p.lla 1243</b> di proprietà di [REDACTED] (PZ), e con <b>p.lla 1430</b> di proprietà della Ditta [REDACTED] con sede in Tito (PZ). Il <b>sub 14</b> confina con terrapieno sub 1, sub 11 e sub 12.</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 280,54</b> e <b>superficie utile di mq. 252,84</b></p>
<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<p><b>I BENI DI CUI AL LOTTO 4 hanno i seguenti estremi catastali:</b></p> <p><b>locale negozio</b>, della superficie catastale di mq. 265 in</p>



	<p>Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al <b>foglio 14, p.lla 1244, sub 14 (già sub 5)</b>, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 105, Superficie catastale totale: mq. 108, R.C. euro 856,80 (valore cast. € 36.705,31)</p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<p>- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D2" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U..)</p> <p>- Fabbricato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>P.C. n. 501 del 06/08/2007</b></li><li>• <b>P.C. n. 1004 del 05/07/2010</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 33/2019 del 05/06/2013</b></li></ul> <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>€ 198.000,00</b> (centonovantottomila/00)
<b>OCCUPAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> LIBERO
<b>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</b> <i>(All. n. 26.6)</i>	<p><b>Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 14:</b></p> <p><b>1. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018</b> - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - <b>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA</b></p> <p><b>2. TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018</b> - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 <b>ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGIONI</b></p>



	<p><b>3. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021</b> - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>4. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021</b> - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>5. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021</b> - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – <b>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b></p>
--	--

### LOTTO 5 (sub. 15 - Ludoteca)

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p>I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, con accesso dal prospetto posteriore e dalle scale mobili (con accesso dal prospetto anteriore); un piano terra con accesso dal prospetto anteriore, ed un primo piano, al quale si accede da una gradinata con accesso dal prospetto lato sinistro, una dal prospetto lato destro e da una scala mobile con accesso dal prospetto anteriore.</p> <p><b>Il locale commerciale (lotto 5)</b> è situato al piano terra del fabbricato; ad esso si accede dal prospetto anteriore attraverso una vetrata. Allo stato attuale è utilizzato come ludoteca. La zona utilizzata come ludoteca è costituita da</p>



	<p>tre ampi locali: LOCALE A di circa 200 mq., LOCALE B di circa 86,88 mq. e LOCALE C di circa 991,77 mq.. Sono inoltre presenti due gruppi di servizi igienici, sia per adulti che per bambini, provvisti di bagno antibagno, disimpegno.</p> <p><b>Confini:</b> la <b>p.lla 1244</b> del fg. 14 confina con <b>p.lla 1272</b> di proprietà di [REDACTED] con sede in Roma (RM) , con <b>p.lla 1243</b> di proprietà del [REDACTED] e con <b>p.lla 1430</b> di proprietà della Ditta [REDACTED] con sede in Tito (PZ). Il <b>sub 15 - ludoteca</b> confina con sub 15 – ristorante, sub 1, sub 2, sub 4, sub 9, sub 11 e sub 16 e la corte-parcheggio.</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 1474,82 e superficie utile di mq. 1.441,05</b></p>
<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<p><b>I BENI DI CUI AL LOTTO 5 hanno i seguenti estremi catastali:</b></p> <p><b>fabbricato per attività commerciali</b> in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al <b>foglio 14, p.lla 1244, sub 15</b>, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00) – i dati catastali si riferiscono anche al lotto 6 in quanto sia i beni del lotto 5 che quelli del lotto 6 hanno gli stessi identificativi catastali ed in casa di vendita dovrebbero essere frazionati.</p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<p>- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D2" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.)</p> <p>- Fabbricato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>P.C. n. 501 del 06/08/2007</b></li><li>• <b>P.C. n. 1004 del 05/07/2010</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 64/2012 del 07/12/2012</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 7/2016</b></li></ul> <p><b>Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi</b></p>



	<b>rilasciati a meno di variazioni sanabili con la richiesta di sanatoria</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 765.000,00</b> (settecentosessantacinquemila/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. 26.7)</i>	<b>Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 14:</b> <b>6. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018</b> - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - <b>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA</b> <b>7. TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018</b> - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 <b>ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGIONI</b> <b>8. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021</b> - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> <b>9. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021</b> - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> <b>10. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021</b> - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – <b>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b>



## LOTTO 6 (sub. 15 - Ristorante)

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p>I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, con accesso dal prospetto posteriore e dalle scale mobili (con accesso dal prospetto anteriore); un piano terra con accesso dal prospetto anteriore, ed un primo piano, al quale si accede da una gradinata con accesso dal prospetto lato sinistro, una dal prospetto lato destro e da una scala mobile con accesso dal prospetto anteriore.</p> <p><b>Il lotto n. 6</b> è situato al piano terra del fabbricato, ad esso si accede dal prospetto principale tramite una vetrata e dal locale A del lotto n. 5 (ludoteca). <b>Era adibito a ristorante</b> ma allo stato attuale è in stato di abbandono in quanto i beni mobili presenti all'interno sono sotto sequestro. E' costituito da un ampio vano adibito alla somministrazione dei pasti di circa 81,30 mq., da un bagno con relativo antibagno-spogliatoio e 4 vani adibiti alla preparazione e conservazione dei cibi.</p> <p><b>Confini:</b> la <b>p.lla 1244</b> del fg. 14 confina con <b>p.lla 1272</b> di proprietà di [REDACTED] con sede in Roma (RM) , con <b>p.lla 1243</b> di proprietà del [REDACTED] con <b>p.lla 1430</b> di proprietà della Ditta [REDACTED] con sede in Tito (PZ). Il <b>sub 15 - ristorante</b> confina con sub 15 – ludoteca, sub 1, sub 2, sub 9 e la corte-parcheggio.</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 220,36 e superficie utile di mq. 153,75</b></p>
<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<p><b>I BENI DI CUI AL LOTTO 5 hanno i seguenti estremi catastali:</b> <b>fabbricato per attività commerciali</b> in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al <b>foglio 14, p.lla</b></p>



	<p><b>1244, sub 15</b>, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00) – i dati catastali si riferiscono anche al lotto 5 in quanto sia i beni del lotto 5 che quelli del lotto 6 hanno gli stessi identificativi catastali ed in caso di vendita dovrebbero essere frazionati.</p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<p>- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D2" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.)</p> <p>- Fabbricato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>P.C. n. 501 del 06/08/2007</b></li><li>• <b>P.C. n. 1004 del 05/07/2010</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 64/2012 del 07/12/2012</b></li></ul> <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>€ 146.000,00</b> (centoquarantaseimila/00)
<b>OCCUPAZIONE</b>	<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> <p><u>All'interno sono presenti beni mobili di proprietà della Ditta Company s.r.l. interessati dal Fallimento 32/2021</u></p>
<b>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</b> <i>(All. n. 26.7)</i>	<p><b>Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 15:</b></p> <p><b>1. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018</b> - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - <b>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA</b></p> <p><b>2. TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018</b> - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio</p>



	<p>8206/5997 del 18/05/2018 <b>ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGIONI</b></p> <p><b>3. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021</b> - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>4. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021</b> - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>5. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021</b> - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – <b>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b></p>
--	---

### LOTTO 7 (sub. 16)

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, con accesso dal prospetto posteriore e dalle scale mobili (con accesso dal prospetto anteriore); un piano terra con accesso dal prospetto anteriore, ed un primo piano, al quale si accede da una gradinata con accesso dal prospetto lato sinistro, una dal prospetto lato destro e da una scala mobile con accesso dal prospetto anteriore.



	<p><b>Il lotto n. 7</b> è situato al primo piano del fabbricato, ad esso si accede dal prospetto principale tramite una vetrata ed una scala mobile nonché da due scale di sicurezza con accesso dai prospetti laterali e riportati catastalmente al sub 2 e sub 4 accessibili anche agli altri subalterni. Era adibito a pista per go-kart pertanto all'interno del locale principale è presente una struttura in acciaio costituente la pista per le gare. Allo stato attuale è in stato di abbandono in quanto i beni mobili presenti all'interno sono sotto sequestro. E' costituito da un ampio vano, nel quale è stata realizzata la pista, di circa 1.750 mq., da un gruppo di servizi igienici costituito da un bagno uomini ed un bagno donne, con relativi antibagno, un bagno disabili e due ripostigli, da ulteriori due bagni con relativi antibagni, da tre locali adetti e da un locale adibito a cassa.</p> <p><b>Confini:</b> la <b>p.lla 1244</b> del fg. 14 confina con <b>p.lla 1272</b> di proprietà di [REDACTED], con sede in Roma (RM), con <b>p.lla 1243</b> di proprietà del [REDACTED] con <b>p.lla 1430</b> di proprietà della Ditta [REDACTED], con sede in Tito (PZ). Il <b>sub 16</b> confina sub 1, sub 2, sub 4, sub 11 e sub 15. Ha una <b>superficie commerciale di mq. 1.888,00 e superficie utile di mq. 1.826,43</b></p>
<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<p><b>I BENI DI CUI AL LOTTO 5 hanno i seguenti estremi catastali:</b> <b>fabbricato per attività sportiva</b> in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra e primo piano, in catasto al <b>foglio 14, p.lla 1244, sub 16</b>, P. T-1, cat. D/6, R.C. euro 15.500,00 (valore cast. € 976.500,00).</p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D2" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.)</li><li>- Fabbricato realizzato con:<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>P.C. n. 501 del 06/08/2007</b></li></ul></li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>P.C. n. 1004 del 05/07/2010</b></li><li>• <b>S.C.I.A. n. 58/2016</b></li></ul> <p><b>Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi</b></p>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 738.000,00</b> (settecentotrentottomila/00)
<b>OCCUPAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> LIBERO
	<u>All'interno sono presenti beni mobili di proprietà della Ditta [REDACTED]. interessati dal Fallimento [REDACTED].</u>
<b>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 26.8)</b>	<p><b>Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 15:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018</b> - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - <b>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA</b></li><li><b>2. TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018</b> - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 <b>ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGNIONI</b></li><li><b>3. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021</b> - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></li><li><b>4. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021</b> - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></li><li><b>5. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021</b> - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico</li></ol>



ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – <b>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b>
--

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

I beni oggetto di pignoramento, ovvero il **fabbricato sito in C.da Santa Loja del Comune di Tito** e riportati al catasto fabbricati al **foglio 14 p.lla 1244 sub 6, sub 7, sub 9, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, e sub 16**, risultano di **proprietà** della società [REDACTED] con sede in Tito alla via San Vito n. 228 n. 2 C.F. e P.IVA: [REDACTED], avendoli ottenuti con:

- **per accessione per aver edificato gli immobili in oggetto su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Tito alla Contrada Santa Loja snc, catastalmente identificati dal fg. 14 p.lle 992, 17, 986, 18, 19, 965 e 970, ad essa conferiti dalla società [REDACTED] con sede in Tito, giusta ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ a rogito del notaio Nicola Guerriero del 18 giugno 2007, repertorio n. 41359, registrato a Potenza il 2 luglio 2007 al n. 2578 serie 1T ed ivi trascritto in data 20 luglio 2007 ai nn. 16980/9509 (All. n. 5);**
- precedentemente alla società [REDACTED] con sede in Tito, per acquisto nel modo seguente:
  - le p.lle 992 (ex p.lla 20/b), 17, 976, 986, 965 (ex p.lla 560/e), 970 (ex p.lla 561/d), da [REDACTED], nato a Tito il [REDACTED] gennaio 1932, giusta ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Nicola Guerriero del 23 ottobre 2006, repertorio n. 39541, registrato a Potenza il 20 Novembre 2006 al n. 3238 serie 1T ed ivi trascritto in data 21 novembre 2006 ai nn. 25431/14837 (All. n. 6), con la precisazione che detti terreni rientrano nel piano di



lottizzazione – località Santa Loja IB e IIB stralcio, approvato con delibera del consiglio comunale del Comune di Tito n. 19 del 1° giugno 1999, preceduta da parere favorevole della Regione Basilicata dipartimento Assetto del Territorio Prot. n. 088 del 29 aprile 1999;

- le p.lle 18 e 19 da [REDACTED] nato a Tito il 18 febbraio 1956 giusta **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Nicola Guerriero del 23 ottobre 2006, repertorio n. 39541, registrato a Potenza il 20 novembre 2006 al n. 3238 serie 1T ed ivi **trascritto in data 21 novembre 2006 ai nn. 25432/14838** (All. n. 7), con la precisazione che detti terreni rientrano nel piano di lottizzazione – località Santa Loja IB e IIB stralcio, approvato con delibera del consiglio comunale del [REDACTED] n. 19 del 1° giugno 1999, preceduta da parere favorevole della Regione Basilicata dipartimento Assetto del Territorio Prot. n. 088 del 29 aprile 1999;
- precedentemente a [REDACTED] le p.lle 18 e 19 erano pervenute per donazione **dal padre** [REDACTED] giusta **ATTO DI DONAZIONE** a rogito del notaio Luigi Gatti del 6 maggio 1998, repertorio n. 14621, registrato a Potenza in data 6 maggio 1998 al n. 1197 ed ivi **trascritto** presso la conservatoria dei RR.II. **in data 26 maggio 1998 ai nn. 6569/5645** (All. n. 8);
- precedentemente a **SCAVONE Michele Pasquale**, le p.lle 992, 965, 970 (ed anche le p.lle 18 e 19), tutte del foglio erano pervenute per successione del **padre** [REDACTED] **SCAVONE Luigi**, nato a Tito il 22 giugno 1902 ed ivi deceduto il 12 febbraio 1983, regolata da **TESTAMENTO PUBBLICO** ricevuto dal notaio Renato Capuano in data 13 maggio 1985 ed annotato al n. 141 del repertorio di ultima volontà, passato agli atti tra vivi con verbale del Capo dell'Archivio Notarile Distrettuale di Potenza in data 19 gennaio 1990, repertorio Archivio n. 3373 e repertorio n. 9033 degli atti tra vivi del notaio, **trascritto** presso la



Conservatoria dei RR. II. di Potenza **in data 2 febbraio 1990 ai nn. 1808/1541** (All. n. 9). La relativa **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n. 563, volume n. 147, è stata **trascritta** presso la Conservatoria dei RR. II. di Potenza **in data 14 maggio 1985 ai nn. 5543/4662** (All. n. 4), e successivo **ATTO DI DIVISIONE** autenticato nelle firme dal notaio Antonio Polosa in data 3 febbraio 1990, repertorio n. 33286, registrato a Potenza in data 13 febbraio 1990 al n. 130, serie 2V ed ivi **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II in data **2 marzo 1990 ai nn. 3327/2877** (All. n. 10);

- l'eredità relitta di [REDACTED] è stata tacitamente accettata dal figlio S. [REDACTED], mediante l'atto di donazione a rogito del notaio Luigi Gatti del 6 maggio 1998, repertorio n. 14621, sopra citato, con il quale quest'ultimo avendo disposto degli immobili ad esso pervenuti per successione al padre, ha compiuto atto dispositivo che comporta accettazione tacita della suddetta eredità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 476 c.c., per cui **in data 25 marzo 2021 ai nn. 4630/4043** è stata **trascritta** la relativa **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** (All. n. 11);
- **la particella 986 del foglio 14, è pervenuta per permuta dal [REDACTED]**, giusta **ATTO DI PERMUTA** a rogito del Segretario Comunale di Tito del 9 luglio 2003, repertorio n. 1963, registrato a Potenza il 10 luglio 2003 al n. 1420 ed ivi **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio in data 24 luglio 2003 **ai nn. 15840/10343**. Si precisa che detta superficie di terreno (mq. 605 della p.lla 986 del foglio 14), costituiva porzione di strada comunale "Varco del Salice", per la quale il Comune [REDACTED] con deliberazione consiliare n. 40 del 23 novembre 2002, esecutiva, ha proceduto a sdemanializzare, autorizzandone la permuta, da effettuarsi senza conguaglio tra le parti. (All. n. 12)



**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:

- 1) **1/1 locale deposito** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 6**, cat. C/2, cl. 2, mq. 23, superficie catastale totale: mq. 28; R.C. euro 17,82 (valore cat. € 2.245,32);
- 2) **1/1 locale deposito** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 7**, cat. C/2, cl. 2, mq. 25, superficie catastale totale: mq. 35; R.C. euro 20,14 (valore cat. € 2.537,64);
- 3) **1/1 bene comune non censibile**, in Tito alla C.da Santa Loja, articolantesi tra primo piano seminterrato e piano terra, in catasto fabbricati in Ditta bene comune non censibile, al **foglio 14, p.lla 1244, sub 11, (già sub 5)** S1-T (privo di classamento e rendita);
- 4) **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 12 (già sub 5)**, S1, cat. D/8, R.C. euro 14.461,90 (valore cast. € 911.099,70);
- 5) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 13 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 266, Superficie catastale totale: mq. 292, R.C. euro 2.170,57 (valore cast. € 92.987,22);
- 6) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 14 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 105, Superficie catastale totale: mq. 108, R.C. euro 856,80 (valore cast. € 36.705,31);
- 7) **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 76 in Tito C.da Santa Loja al primo terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 9**, piano T, cat. C/1, Cl. 1, mq. 76, Superficie catastale totale: mq. 81, R.C. euro 620,16 (valore cast. € 26.567,65);
- 8) **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 15**, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00);



- 9) **1/1 fabbricato per attività sportiva** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra e primo piano, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 16**, P. T-1, cat. D/6, R.C. euro 15.500,00 (valore cast. € 976.500,00).

Per la redazione della presente perizia sono stati costituiti 7 lotti e precisamente:

- **Lotto n. 1: LOCALE NEGOZIO (panificio)** sito al piano terra, costituito dal **sub 9**;
- **Lotto n. 2: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (supermercato)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 12, sub 7 e sub 6 e sub 11** (scala mobile - bene comune non censibile al sub 12 e 14);
- **Lotto n. 3: LOCALE NEGOZIO (autolavaggio)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 13**;
- **Lotto n. 4: LOCALE NEGOZIO** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 14**;
- **Lotto n. 5: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dalla ludoteca**;
- **Lotto n. 6: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca - ristorante)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dal ristorante**;
- **Lotto n. 7: FABBRICATO PER ATTIVITA' SPORTIVE (gokart)** sito al piano primo, costituito dal **sub 16**;

Tutti i locali da 1) a 9), costituenti i 7 lotti sopra elencati, fanno parte di un unico fabbricato realizzato con:

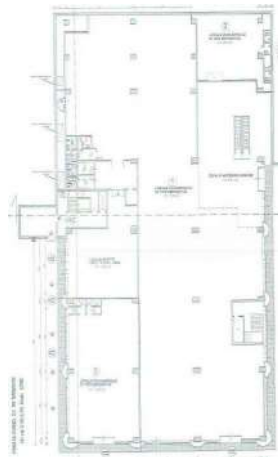
- **Permesso di Costruire n. 501 del 06/08/2007** protocollo Generale n. 9709 del 06/08/2007 Pratica n. 3026 rilasciata dal **Comune di Tito** in pari data – originario per la “Costruzione di un opificio da destinare a locali commerciali di tipo espositivo. Lotto C – UMI 1 – 2 -5 -6 del Piano Particolareggiato Santa Loja. Foglio n. 14, Particelle n. 17 -18 – 19 – 986 - 992;



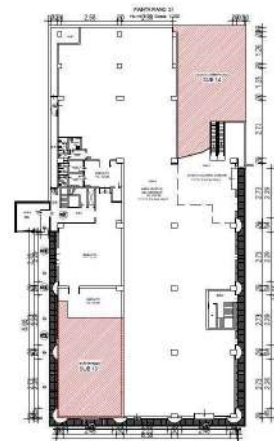
- **Permesso di Costruire n. 1004 del 05/07/2010** protocollo Generale n. 8756 del 05/07/2010 Pratica n. 3530 rilasciata dal **Comune di Tito** in pari data – **Variante del fabbricato in località Santa Loja – Lotto C del P.L. Santa Loja 2° Stralcio, assentito con P.C. n. 501/07, da destinare ad “Area Vendita/Esposizione al piano seminterrato – Locale Commerciale di tipo espositivo al piano terra e primo piano”,** in catasto al Foglio n. 14, Particelle n. 17 -18 – 19 – 986 - 992;
- **S.C.I.A. n. 64/2012 del 07/12/2012** – Progetto per la suddivisione del loc. commerciale sito al piano strada dell’opificio **“S. Pietro”** in due locali commerciali. Opificio in fase di costruzione, sito alla loc. Santa Loja; riportato nel N.C.E.U. al Fg. 14; p.lla 1244” – sub 9 (*All. n. 19.1*);
- **C.I.L. Fascicolo 00125 – 2012 del 20/12/2012** – Realizzazione di tramezzo interno (*All. n. 19.1a*);
- **S.C.I.A. n. 33/2019 del 05/06/2013** - Scissione in tre attività commerciali al piano semi-interrato dell’attuale unica attività; sub 12 – sub 13 – sub 14 (*All. n. 19.2*);
- **C.I.L. Fascicolo 00077 – 2013 del 17/07/2013** – Manutenzione ordinaria (*All. n. 19.3*);
- **C.I.L. Fascicolo 00084– 2013 del 08/01/2014** – Manutenzione ordinaria (*All. n. 19.4*);
- **C.I.A. Fascicolo 00023 – 2013 del 15/12/2015** – Manutenzione ordinaria sub 15 – sub 16 (*All. n. 19.5*);
- **S.C.I.A. n. 5/2016** – Apertura di un’attività di intrattenimento che prevede la realizzazione di un parco per **go Kart elettrici** nell’unità immobiliare sita in Tito (PZ) alla c.da Santa Loja censita nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 1244 sub 16 (*All. n. 19.6*);
- **S.C.I.A. n. 7/2016** – Apertura di un’attività di intrattenimento che prevede la realizzazione di un **baby parking per bambini**, al coperto, con annessa ristorazione nell’unità immobiliare sita in Tito (PZ) alla c.da Santa Loja censita nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 1244 sub 15 (*All. n. 19.7*);







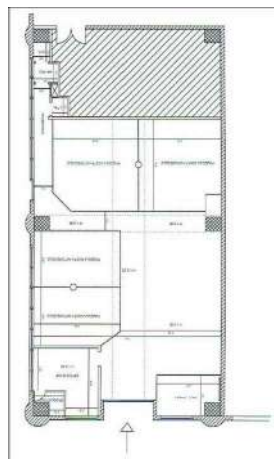
All. n. 20.2 – planimetria catastale  
sub 12-6-7-11



All. n. 16.2 – planimetria stato dei luoghi

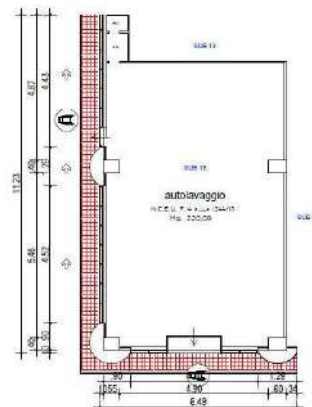
La divisione interna è pressoché identica a meno del deposito a contatto con il sub 13 (autolavaggio), in quanto tale deposito è stato ricavato all'interno della area del sub 13. Nel vano del sub 6 è stato ricavato un disimpegno mentre e il sub 7 non ha subito modifiche. Il sub 11 (bene comune non censibile – scala mobile) è stato interessato da modifiche che verranno evidenziate nel lotto 4.

- **Lotto n. 3: LOCALE NEGOZIO (autolavaggio)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 13**;



All. n. 20.3 – planimetria autorizzata – sub 13

PIANTA PIANO S1



All. n. 16.5 – planimetria stato dei luoghi

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

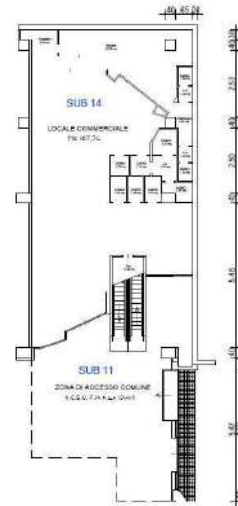
Mail: [macentoducati@libero.it](mailto:macentoducati@libero.it) – P.E.C.: [mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it](mailto:mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it)

**Le differenze tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi sono rappresentate dalla diversa distribuzione dei servizi igienici.**

- **Lotto n. 4: LOCALE NEGOZIO** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 14**;



All. n. 20.4 – planimetria autorizzata – sub 14  
– b.c.n.c. sub 11

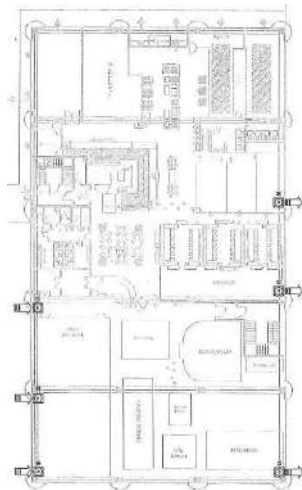


All. n. 16.6 – planimetria stato dei luoghi

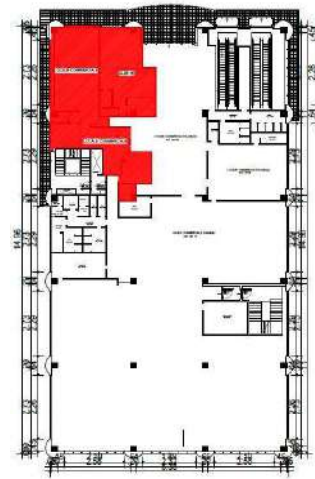
**Sono presenti variazioni alla distribuzione interna:** sono stati realizzati i camerini di prova, ed altri bagni di cui uno per disabili, un ripostiglio ed un muro di divisione tra il deposito posteriore e la zona di vendita; i camerini anteriori sono stati ricavati all'interno del sub 11 (b.c.n.c. ai sub 12 e 14 – gradinata); parte della superficie del sub 11, lateralmente e sottostante la scala mobile, è stata inglobata nel sub 14 mediante la realizzazione di vetrate sia fisse che mobili (per l'accesso al locale).

- **Lotto n. 5: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dalla ludoteca**;





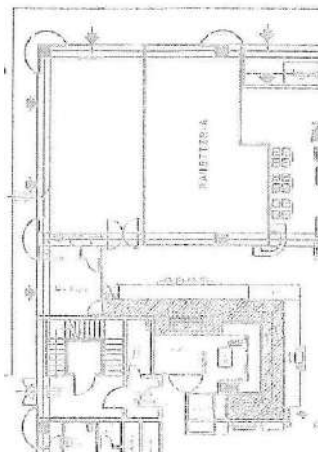
All. n. 20.5 – planimetria autorizzata



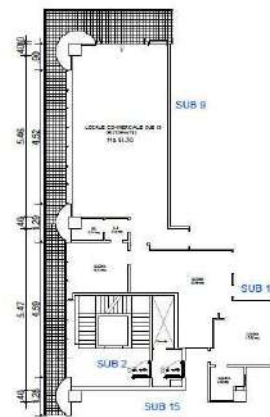
All. n. 16.7 – planimetria stato dei luoghi -  
ludoteca

**Sono presenti piccole variazioni interne** relative alla realizzazione di un ufficio, di un deposito e di una stanza giochi.

- **Lotto n. 6: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca - ristorante)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dal ristorante;**



All. n. 20.6 – planimetria autorizzata



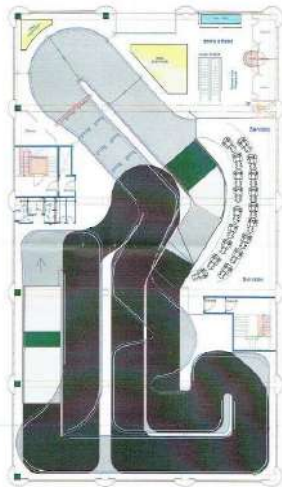
All. n. 16.8 – planimetria stato dei luoghi -  
ristorante

**Sono presenti piccole variazioni relative alla divisione interna.**

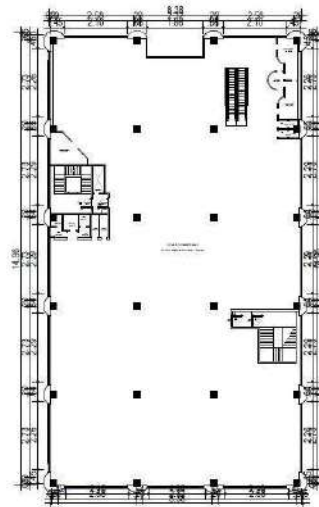
- **Lotto n. 7: FABBRICATO PER ATTIVITA' SPORTIVE (gokart)** sito al piano primo, costituito dal **sub 16;**

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)





All. n. 20.7 – planimetria catastale – sub 16 –



All. n. 16.9 – planimetria stato dei luoghi

**Lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.**

Allo stato attuale vige, nel Comune ██████████, il Regolamento urbanistico, per il quale il fabbricato pignorato ricade nella “Zona F2D2” (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U..) (All. n. 21), così come riportato anche nel C.D.U. rilasciato dal Comune di ██████████ (All. n. 22). In tali zone sono consentiti gli interventi così come riportati all’art. 20.9 delle N.T.A. (All. n. 23) del R.U.



L'AREA DI INTERVENTO RICADE IN ZONA F2D2

**Aree ed edifici in Ambito Extraurbano**

██████████	Area Extraurbana di tipo Industriale - ASI sottoposte a Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 26 Legge 23/99	
██████████	D1 - Area Extraurbana di tipo Industriale - ASI	(art. 20.1 NTA)
██████████	D2 - Area Extraurbana di tipo Artigianale e Commerciale - FIP	(art. 20.3 NTA)
██████████	D3A - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive e Servizi Privati	(art. 20.4 NTA)
██████████	D3B - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive e Servizi Privati	(art. 20.5 NTA)
██████████	D5 - Area Extraurbana destinata a Servizi Generali Privati	(art. 20.6 NTA)
██████████	D6 - Area Extraurbana di tipo ricettivo turistico sportivo	(art. 20.10 NTA)
██████████	D7 - Area Extraurbana - Zona per Attrezzature Industriali	(art. 20.7 NTA)
██████████	F1 - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive Pubbliche	(art. 20.8 NTA)
██████████	F2D1 - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di situazione P.P.	(art. 20.9 NTA)
██████████	F2D2 - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di situazione P.P.	(art. 20.10 NTA)
██████████	F2C - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di situazione P.P.	(art. 20.11 NTA)
██████████	F2B - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di situazione P.P.	(art. 20.12 NTA)

PROG. NTA Art. 21.3



All. n. 23 – Stralcio Regolamento Urbanistico

**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.**

Le difformità sopra descritte potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Tito, di un **Permesso in Sanatoria.**

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

**Pertanto ai fini della regolarizzazione dei beni immobili dei lotti da n. 1 a n. 6 è necessario**, come già precedentemente riportato, **produrre, per ciascun lotto:**

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

**Il costo dei punti precedenti** è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (*Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01*), delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 5.000,00) per un totale, quindi di **€ 5.600,00** (in cifra tonda) per ciascun lotto, che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

Al Comune di Tito risultano rilasciate le seguenti agibilità:

- **Lotto n. 1: LOCALE NEGOZIO (panificio)** sito al piano terra, costituito dal **sub 9 – Certificato di agibilità N. 587** - Prot. n. 14148 del 07/12/2012 (*All. n. 24.1*)
- **Lotto n. 2: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (supermercato)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 12, sub 7 e sub 6 e**

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)



**sub 11** (scala mobile - bene comune non censibile al sub 12 e 14) – **Certificato di agibilità N. 654** - Prot. n. 8651 del 29/07/2013 (*All. n. 24.2*)

- **Lotto n. 3: LOCALE NEGOZIO (autolavaggio)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 13 - Certificato di agibilità N. 855** - Prot. n. 0014608/2017 del 10/10/2017 (*All. n. 24.3*)
- 
- **Lotto n. 4: LOCALE NEGOZIO** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 14 - Certificato di agibilità N. 655** - Prot. n. 0009061/2013 del 07/08/2013 (*All. n. 24.4*)
- **Lotto n. 5: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dalla ludoteca - Certificato di agibilità N. 783** - Prot. n. 0004767/2016 del 16/03/2016 (*All. n. 24.5*)
- **Lotto n. 6: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca - ristorante)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dal ristorante - Certificato di agibilità N. 783** - Prot. n. 0004767/2016 del 16/03/2016 (*All. n. 24.5*)
- **Lotto n. 7: FABBRICATO PER ATTIVITA' SPORTIVE (gokart)** sito al piano primo, costituito dal **sub 16 - Certificato di agibilità N. 804** - Prot. n. 14205 del 08/09/2016 (*All. n. 24.6*)

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

Il bene pignorato, costituito da un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo, è **nella disponibilità della Curatela Fallimentare** (Fallimento n. 42/2021 del Tribunale di Potenza) **ed è gestito sulla base dei seguenti contratti di affitto:**

- **Lotto n. 1: LOCALE NEGOZIO (panificio)** sito al piano terra, costituito dal **sub 9 – CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO**

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)



COMMERCIALE tra [redacted] e [redacted] D'Orto stipulato in data 15/11/2012 – Registrato il 05/12/2012 serie 3 n. 005105 (All. n. 25.1)

- **Lotto n. 2: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (supermercato)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 12, sub 7 e sub 6 e sub 11** (scala mobile - bene comune non censibile al sub 12 e 14) – **CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE** tra [redacted], stipulato in data 15/02/2020 - **MUTUO DISSENSO di contratto di affitto di ramo di azienda** tra [redacted] in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentate della società "[redacted]" e [redacted] in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentate della società "[redacted] Flexa SRL" stipulato in data 14/02/2020 registrato a Lagonegro il 21/02/2020 al n. 350 serie 1T (All. n. 25.2)
- **Lotto n. 3: LOCALE NEGOZIO (autolavaggio)** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 13 - CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE** tra [redacted] stipulato in data 25/11/2020 e registrato il 25/11/2020 (All. n. 25.3)
  - **Lotto n. 4: LOCALE NEGOZIO** sito al piano seminterrato, costituito dal **sub 14 – Risulta**, allo stato attuale, **non occupato** e quindi nella disponibilità della Curatela Fallimentare.
- **Lotto n. 5: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ludoteca)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dalla ludoteca - CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE** tra [redacted] Fazio stipulato il 18/11/2020 e registrato il 24/11/2020 (All. n. 25.4)
  - **Lotto n. 6: FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI (ristorante)** sito al piano terra, costituito dal **sub 15 – parte occupata dal ristorante - Risulta**, allo stato attuale, **non occupato** e quindi nella disponibilità della Curatela Fallimentare. All'interno sono presenti beni mobili di proprietà della [redacted] interessati dal Fallimento [redacted] 6/2/2021
  - **Lotto n. 7: FABBRICATO PER ATTIVITA' SPORTIVE (gokart)** sito al piano primo, costituito dal **sub 16 - Risulta**, allo stato attuale, **non occupato** e quindi nella disponibilità della Curatela Fallimentare. All'interno sono presenti



beni mobili di proprietà della [REDACTED] interessati dal Fallimento  
31/2021.

**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, per particella (*All. da n. 26.1 ad All. n. 26.8*) e per nominativo (*All. n. 27*) sono risultate le seguenti formalità:

**Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 6 (*All. n. 26.1*):**

1. **ANNOTAZIONE del 24/01/2011** – Registro Particolare 113 Registro Generale 1032 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 50791/15048 del 15/12/2010 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
2. **ISCRIZIONE del 14/02/2018** – Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 155 del 30/01/2018 – **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**
3. **TRASCRIZIONE del 16/02/2021** – Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
4. **TRASCRIZIONE del 26/03/2021** – Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



5. **TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021** - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

**Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 7 (All. n. 26.2):**

1. **ANNOTAZIONE del 24/01/2011** – Registro Particolare 113 Registro Generale 1032 Pubblico ufficiale Guerriero Nicola Repertorio 50791/15048 del 15/12/2010 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
2. **ISCRIZIONE DEL 14/02/2018** - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**
3. **TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021** - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
4. **TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021** - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
5. **TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021** - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

**Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 9 (All. n. 26.3):**

6. **ANNOTAZIONE del 24/01/2011** – Registro Particolare 113 Registro Generale 1032 Pubblico ufficiale Guerriero Nicola Repertorio 50791/15048 del 15/12/2010 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
7. **ISCRIZIONE DEL 14/02/2018** - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**



8. **TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018** - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 **ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGNONI**
9. **TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021** - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
10. **TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021** - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
11. **TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021** - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 12 (*All. n. 26.4*):

1. **ISCRIZIONE DEL 14/02/2018** - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**
2. **TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021** - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
3. **TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021** - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
4. **TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021** - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**



**Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 13 (All. n. 26.5):**

- 1. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018** - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**
- 2. TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018** - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 **ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGIONI**
- 3. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021** - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- 4. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021** - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- 5. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021** - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

**Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 14 (All. n. 26.6):**

- 1. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018** - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**
- 2. TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018** - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 **ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGIONI**
- 3. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021** - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- 4. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021** - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI



POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- 5. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021** - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

**Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 15 (All. n. 26.7):**

- 1. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018** - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**
- 2. TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018** - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 **ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGIONI**
- 3. TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021** - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- 4. TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021** - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- 5. TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021** - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

**Sulla p.lla 1244 del fg. 14, sub 16 (All. n. 26.8):**

- 1. ISCRIZIONE DEL 14/02/2018** - Registro Particolare 394 Registro Generale 3040 Pubblico ufficiale Tribunale di Potenza Repertorio 155 del 30/01/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**



2. **TRASCRIZIONE DEL 22/05/2018** - Registro Particolare 6792 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 8206/5997 del 18/05/2018 **ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI PIGNIONI**
3. **TRASCRIZIONE DEL 16/02/2021** - Registro Particolare 2162 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO Repertorio 160 del 29/01/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
4. **TRASCRIZIONE DEL 26/03/2021** - Registro Particolare 4085 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale UFFICILAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 405/2021 del 16/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
5. **TRASCRIZIONE DEL 22/11/2021** - Registro Particolare 15250 Registro Generale 18082 Pubblico ufficiale TRUNALE DI POTENZA Repertorio 42 del 30/09/2021 – **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

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

**I beni pignorati costituiti da:** un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo **non ricadono su suolo demaniale** come si evince dal certificato degli usi civici richiesto alla Regione Basilicata – Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali (*All. n. 28*).

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

**I beni pignorati costituiti da:** un fabbricato adibito ad attività commerciale sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo **non sono gravati da censo, livello o uso civico**, come si evince dal certificato degli usi civici richiesto alla Regione Basilicata – Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali (*All. n. 28*).



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

Per i **beni pignorati**, per quanto è stato possibile accertare, **non vi sono spese del tipo condominiale, né ulteriori spese di gestione e/o su eventuali procedimenti in corso**, in quanto per essi non risulta costituito alcun condominio.

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

**LOTTO n. 1:**

- **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 76 in Tito C.da Santa Loja al primo terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 9**, piano T, cat. C/1, Cl. 1, mq. 76, Superficie catastale totale: mq. 81, R.C. euro 620,16 (valore cast. € 26.567,65); **(Panificio)**

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.

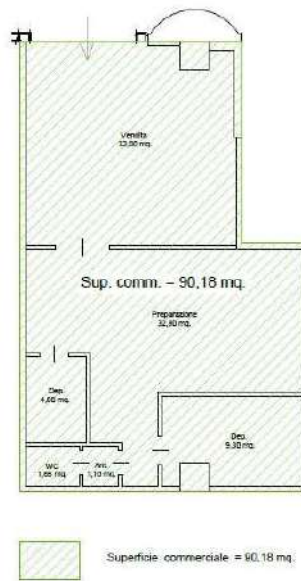
2. **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

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%



All. n. 29.1 – planimetria stato dei luoghi SUB 9

**Superficie commerciale locale commerciale PT - panificio: 90,18 mq.**

Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 900,00 €/mq.	MASSIMO 1.000,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 950,00 €/mq.
---	------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
--------------	-------	------------------------	-----------------	--------



Deposito - magazzino	Terra	90,18 mq.	950,00 €/mq.	€ <b><u>85.671,00</u></b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <b><u>85.700,00</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 7,50 €/mq./mese	MASSIMO 8,50 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 8,00 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Terra	90,18 mq.	8,00 €/mq./mese	€ <b><u>721,44</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <b><u>720,00</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 2023 - Semestre 1**

Provincia: POTENZA Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

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	660	800	L	2,1	2,8	L
Magazzini	NORMALE	210	320	L	0,6	1	L



Negozi	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,6	L
--------	---------	-----	------	---	-----	-----	---

Si ha:

#### VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 800,00 €/mq.	MASSIMO 1.050,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 900,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	90,18 mq.	900,00 €/mq.	€ <u>81.162,00</u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>81.000,00</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 2,6 €/mq./mese	MASSIMO 3,6 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 3,00 €/mq./mese	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Terra	90,18 mq.	3,00 €/mq./mese	€ <u>270,54</u>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>270,00</u></b>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono pressoché identiche 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. 1:

#### a) – STIMA VENDITA

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)



€  $[(85.700,00 + € 81.000,00)]/2 = € 83.350,00$

**in cifra tonda € 83.000,00**

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria e la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 5.600,00

Ovvero:

€ 83.000,00 - € 5.600,00 = € 77.400,00

- Considerando le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del 10%

Ovvero:

77.400,00 - (77.400,00 x 0,10) = € 69.660,00

- Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, a tale somma viene decurtato un ulteriore 5% pertanto si ha:

Ovvero:

€ 69.660,00 - (€ 69.660,00 x 0,05) = € 66.177,00

che in c.t. diventa

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 1: € 67.000,00**  
**(diconsi sessantasettemila/00)**

#### **b) – STIMA AFFITTO MENSILE**

Essendo molto diversi i valori tra l'indagine di mercato ed quelli dell'OMI, ovvero il primo pari a 720,00 € ed il secondo pari ad € 270,00, la sottoscritta ritiene veritiero il valore dell'indagine di mercato, in quanto in linea con i prezzi di affitto mensile per locali simili nella stessa zona, pertanto l'affitto mensile si pone pari a:

**€ 700,00 (mensili) (diconsi settecento/00 mensili)**



## **LOTTO n. 2:**

- **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 12 (già sub 5)**, S1, cat. D/8, R.C. euro 14.461,90 (valore cast. € 911.099,70); (**Supermercato**)

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:**

- 3. **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.

- 4. **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%





All. n. 29.2 – planimetria stato dei luoghi SUB 12-6-7

**Superficie commerciale locale commerciale PS - supermercato: 1.800,80 mq.**

Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 350,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 475,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Seminterrato	1800,80 mq.	475,00 €/mq.	€ <b><u>855.380,00</u></b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>855.380,00</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 1,90 €/mq./mese	MASSIMO 2,50 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,20 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---



Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Semi interrato	1.800,80 mq.	2,20 €/ mq./mese	€ <b><u>3.961,76</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>4.000,00</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 2023 - Semestre 1**

Provincia: POTENZA Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

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	660	800	L	2,1	2,8	L
Magazzini	NORMALE	210	320	L	0,6	1	L
Negozi	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,6	L

Si ha:

**VALUTAZIONE OMI (vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 660,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 730,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore

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)



Deposito - magazzino	Seminterrato	1.800,80 mq.	730,00 €/ mq.	<b>1.314.584,00</b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>1.300.000,00</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 2,1 €/mq./mese	MASSIMO 2,8 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,45 €/mq./mese	
<b>Destinazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Parametro €/mq./mese</b>	<b>Affitto mensile</b>
Deposito - magazzino	Interrato	1800,80 mq.	2,45 €/ mq./mese	€ <b><u>4.411,96</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>4.400,00</u></b>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono pressoché identiche 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

$$€ [(855.380,00 + € 1.300.000,00)]/2 = € 1.077.690,00$$

#### in cifra tonda € 1.100.000,00

- A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria e la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 5.600,00

Ovvero:

$$€ 1.100.000,00 - € 5.600,00 = € 1.094.400,00$$



- Considerando le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre una valore a base d'asta ridotto del 10%

Ovvero:

$$1.094.400,00 - (1.094.400 \times 0,10) = \text{€ } 984.960,00$$

- Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ed anche per vizi reali, in quanto la sottoscritta ha potuto constatare direttamente, in un giorno di pioggia che, il locale occupato dal supermercato (lotto 2 sub 12) è interessato da infiltrazioni d'acqua piovana dai giunti



Pioggia di acqua piovana

a tale somma viene decurtato un ulteriore 20% pertanto si ha:

Ovvero:

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)



€ 984.960,00 – (€ 984.960,00 x 0,20) = € 787.968,00

che in c.t. diventa

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 2: € 788.000,00**  
**(diconsi settecentottantottomila/00)**

**d) – STIMA AFFITTO MENSILE**

€ [(4.000,00 + € 4.400,00)]/2 = € 4.200,00 (mensili) che in c.t. diventa

**€ 4.200,00 (mensili) (diconsi quattromiladuecento/00 mensili)**

**LOTTO n. 3:**

- **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 13 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 266, Superficie catastale totale: mq. 292, R.C. euro 2.170,57 (valore cast. € 92.987,22); **(Autolavaggio)**

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:**

5. **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.

6. **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

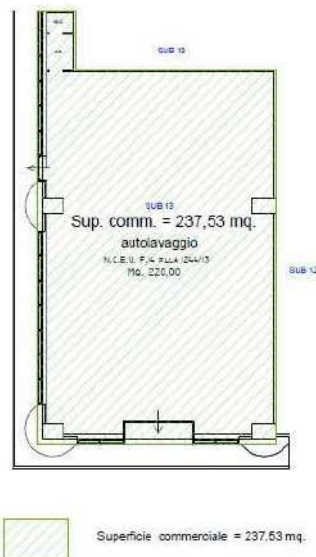
60% verande

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%



All. n. 29.3 – planimetria stato dei luoghi SUB 13

**Superficie commerciale locale commerciale PS - autolavaggio: 237,53 mq.**

Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

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)



### VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 900,00 €/mq.	MASSIMO 1.000,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 950,00 €/mq.
---	------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Seminterrato	237,53 mq.	950,00 €/ mq.	€ <u>225.653,50</u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>226.000,00</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 1,50 €/mq./mese	MASSIMO 3,50 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,50 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Seminterrato	237,53 mq.	2,50 €/ mq./mese	€ <u>593,82</u>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>600,00</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 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

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	660	800	L	2,1	2,8	L
Magazzini	NORMALE	210	320	L	0,6	1	L
Negozi	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,6	L

Si ha:

#### VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 800,00 €/mq.	MASSIMO 1.050,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 925,00 €/mq.
---	------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Seminterrato	237,53 mq.	925,00 €/mq.	€ <b><u>219.715,25</u></b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>220.000,00</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 2,6 €/mq./mese	MASSIMO 3,6 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 3,00 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Seminterrato	237,53 mq.	3,00 €/mq./mese	€ <b><u>712,59</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>700,00</u></b>



Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono pressoché identiche 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. 3:**

#### **e) – STIMA VENDITA**

$$€ [(226,00 + € 220.000,00)]/2 = € 223.000$$

**in cifra tonda € 223.000,00**

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria e la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 5.600

Ovvero:

$$€ 223.000,00 - € 5.600,00 = € 217.400,00$$

- Considerando le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre una valore a base d'asta ridotto del 10%

Ovvero:

$$217.400,00 - (€ 217.400,00 \times 0,10) = € 195.660,00$$

- Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, a tale somma viene decurtato un ulteriore 5% pertanto si ha:

Ovvero:

$$€ 195.660,00 - (€ 195.660,00 \times 0,05) = € 185.877,00$$

che in c.t. diventa

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 3: € 186.000,00**  
**(diconsi centoottantaseimila/00)**

#### **f) – STIMA AFFITTO MENSILE**

$$€ [(600,00 + € 700,00)]/2 = € 650,00 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$

**€ 650,00 (mensili) (diconsi seicentocinquanta/00 mensili)**



#### **LOTTO n. 4:**

- **1/1 locale negozio**, della superficie catastale di mq. 265 in Tito C.da Santa Loja al primo piano seminterrato, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 14 (già sub 5)**, S1, cat. C/1, CL. 1, mq. 105, Superficie catastale totale: mq. 108, R.C. euro 856,80 (valore cast. € 36.705,31); (**negozio**)

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:**

- 7. **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

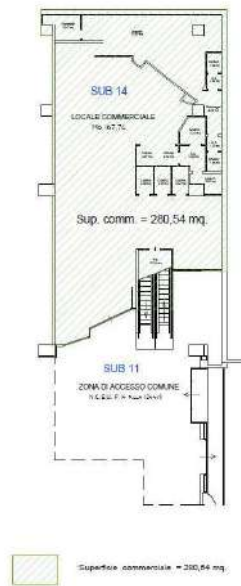
Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

- 8. **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%





All. n. 29.4 – planimetria stato dei luoghi SUB 14

**Superficie commerciale locale commerciale PT - negozio: 280,54 mq.**

Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 900,00 €/mq.	MASSIMO 1.000,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 950,00 €/mq.
---	------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	280,54 mq.	950,00 €/mq.	€ <u><b>266.513,00</b></u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	€ <u><b>266.000,00</b></u>



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 1,50 €/mq./mese	MASSIMO 3,50 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,50 €/mq./mese
<b>Destinazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Parametro €/mq./mese</b>
Deposito - magazzino	Terra	280,54 mq.	2,50 €/ mq./mese
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda) € <u>700,00</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 2023 - Semestre 1**

Provincia: POTENZA Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

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	660	800	L	2,1	2,8	L
Magazzini	NORMALE	210	320	L	0,6	1	L
Negozi	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,6	L

Si ha:



### VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 800,00 €/mq.	MASSIMO 1.050,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 925,00 €/mq.
---	------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	280,54 mq.	925,00 €/ mq.	€ <u>259.499,50</u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>260.000,00</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 2,6 €/mq./mese	MASSIMO 3,6 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 3,00 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Terra	280,54 mq.	3,00 €/ mq./mese	€ <u>841,62</u>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>840,00</u></b>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono pressoché identiche 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. 4:

#### g) – STIMA VENDITA

$$€ [(266.000,00 + € 260.000,00)]/2 = € 263.000,00$$

**in cifra tonda € 263.000,00**



A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria e la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 5.600,00

Ovvero:

$$€ 263.000,00 - € 5.600,00 = € 257.400,00$$

- Considerando le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del 10%

Ovvero:

$$257.400,00 - (€ 257.400,00 \times 0,10) = € 231.660,00$$

- Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, a tale somma viene decurtato un ulteriore 5% pertanto si ha:

Ovvero:

$$€ 231.660,00 - (€ 231.660,00 \times 0,05) = € 220.077,00$$

- Tenendo conto che, allo stato attuale il locale commerciale è in stato di abbandono, che sono presenti i camerini di prova - attinenti alla vendita di vestiario (che presuppone la prova dei capi) - che andrebbero rimossi (nel caso di altra utilizzazione), e tenendo conto che lo stesso è all'interno del supermercato (con accesso dal bene comune non censibile sub 11) ed è situato al piano seminterrato, a tale somma viene decurtato un ulteriore 10% pertanto si ha:

Ovvero:

$$€ 220.077,00 - (€ 220.077,00 \times 0,10) = € 198.069,30$$

che in c.t. diventa

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 4: € 198.000,00**  
**(diconsi centonovantottomila/00)**

**h) – STIMA AFFITTO MENSILE**

$$€ [(700,00 + € 840,00)]/2 = € 770,00 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$

**€ 770,00 (mensili) (diconsi settecentosettantaanta/00 mensili)**



**LOTTO n. 5:**

- **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 15**, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00); (**Ludoteca**)

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:**

9. **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.

10. **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%





All. n. 29.5 – planimetria stato dei luoghi SUB 15

**Superficie commerciale locale commerciale PT - ludoteca: 1.474,82 mq.**

Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 350,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 475,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	1.474,82 mq.	475,00 €/ mq.	€ <u>700.539,50</u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>700.000,00</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 1,50 €/mq./mese	MASSIMO 2,50 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,00 €/mq./mese	
<b>Destinazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Parametro €/mq./mese</b>	<b>Affitto mensile</b>
Deposito - magazzino	Terra	1.474,82 mq.	2,00 €/ mq./mese	€ <u><b>2.949,64</b></u>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u><b>3.000,00</b></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 2023 - Semestre 1**

Provincia: POTENZA Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

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	660	800	L	2,1	2,8	L
Magazzini	NORMALE	210	320	L	0,6	1	L
Negozi	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,6	L

Si ha:



### VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 660,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 730,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	1.474,82 mq.	730,00 €/ mq.	<b>1.076.618,60</b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>1.100.000,00</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 2,1 €/mq./mese	MASSIMO 2,8 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,45 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Terra	1.474,82 mq.	2,45 €/ mq./mese	€ <b><u>3.613,31</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>3.600,00</u></b>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono pressoché identiche 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. 5:

#### **i) – STIMA VENDITA**

$$€ [(700.000,00 + € 1.100.000,00)]/2 = € 900.000,00$$

**in cifra tonda € 900.000,00**



A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria e la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 5.600,00

Ovvero:

$$€ 900.000,00 - € 5.600,00 = € 894.400,00$$

- Considerando le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del 10%

Ovvero:

$$894.400,00 - (894.400,00 \times 0,10) = € 804.960,00$$

- Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, a tale somma viene decurtato un ulteriore 5% pertanto si ha:

Ovvero:

$$€ 804.960,00 - (€ 804.960,00 \times 0,05) = € 764.712,00$$

che in c.t. diventa

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 5: € 765.000,00**  
**(diconsi settecentosessantacinquemila/00)**

**j) – STIMA AFFITTO MENSILE**

$$€ [(3.000,00 + € 3.600,00)]/2 = € 3.300,00 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$

**€ 3.300,00 (mensili) (diconsi tremilatrecento/00 mensili)**

**LOTTO n. 6:**

- **1/1 fabbricato per attività commerciali** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 15**, p.t., cat. D/8, R.C. euro 13.300,00 (valore cast. € 837.900,00); **(Ristorante)**



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**:

**11. 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.

**12. 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%





All. n. 29.6 – planimetria stato dei luoghi SUB 15

**Superficie commerciale locale commerciale PT - ristorante: 220,36 mq.**

Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 900,00 €/mq.	MASSIMO 1.000,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 950,00 €/mq.
---	------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	220,36 mq.	950,00 €/mq.	€ <u><b>209.342,00</b></u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u><b>210.000,00</b></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 2,00 €/mq./mese	MASSIMO 4,00 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 3,00 €/mq./mese
<b>Destinazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Parametro €/mq./mese</b>
Deposito - magazzino	Terra	220,36 mq.	3,00 €/ mq./mese
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda) € <u>660,00</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 2023 - Semestre 1**

Provincia: POTENZA Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

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	660	800	L	2,1	2,8	L
Magazzini	NORMALE	210	320	L	0,6	1	L
Negozi	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,6	L

Si ha:



### VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 800,00 €/mq.	MASSIMO 1.050,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 925,00 €/mq.
---	------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	220,36 mq.	925,00 €/ mq.	€ <u>203.833,00</u>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>204.000,00</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 2,6 €/mq./mese	MASSIMO 3,6 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 3,00 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Terra	220,36 mq.	3,00 €/ mq./mese	€ <u>661,08</u>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>660,00</u></b>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono pressoché identiche 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. 6:

#### **k) – STIMA VENDITA**

$$€ [(210.000,00 + € 204.000,00)]/2 = € 207.000,00$$

**in cifra tonda € 207.000,00**



A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria e la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 5.600,00

Ovvero:

$$€ 207.000,00 - € 5.600,00 = € 201.400,00$$

- Considerando le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del 10%

Ovvero:

$$201.400,00 - (201.400,00 \times 0,10) = € 181,126,00$$

- Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, a tale somma viene decurtato un ulteriore 5% pertanto si ha:

Ovvero:

$$€ 181,126,00 - (€ 181,126,00 \times 0,05) = € 172.063,00$$

Tenendo conto che, allo stato attuale il locale commerciale è in stato di abbandono, che sono presenti beni mobili di proprietà della Ditta Company s.r.l. interessati dal Fallimento 32/2021 che andrebbero rimossi, a tale somma viene decurtato un ulteriore 15% pertanto si ha:

Ovvero:

$$€ 172.063,00 - (€ 172.063,00 \times 0,15) = € 146.253,55$$

che in c.t. diventa

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 6: € 146.000,00**  
**(diconsi centoquarantaseimila/00)**

#### **I) – STIMA AFFITTO MENSILE**

€  $[(660,00 + € 660,00)]/2 = € 660,00$  (mensili) che in c.t. diventa

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



**LOTTO n. 7:**

- **1/1 fabbricato per attività sportiva** in Tito alla C.da Santa Loja al piano terra e primo piano, in catasto al **foglio 14, p.lla 1244, sub 16**, P. T-1, cat. D/6, R.C. euro 15.500,00 (valore cast. € 976.500,00); **(Go Kart)**

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:**

13. **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.

14. **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%





All. n. 29.7 – planimetria stato dei luoghi SUB 16

**Superficie commerciale locale commerciale P1 – Go-Kart: 1.888,00 mq.**

Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 350,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 475,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	1.888,00 mq.	475,00 €/mq.	€ <b><u>896.800,00</u></b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>897.000,00</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 1,50 €/mq./mese	MASSIMO 2,50 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,00 €/mq./mese
<b>Destinazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Parametro €/mq./mese</b>
Deposito - magazzino	Terra	1.888,00 mq.	2,00 €/ mq./mese
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda) € <u>3.800,00</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 2023 - Semestre 1**

Provincia: POTENZA Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

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	660	800	L	2,1	2,8	L
Magazzini	NORMALE	210	320	L	0,6	1	L
Negozi	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,6	L

Si ha:



### VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 660,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 730,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Deposito - magazzino	Terra	1.888,00 mq.	730,00 €/ mq.	<b>1.378.240,00</b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>1.380.000,00</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 2,1 €/mq./mese	MASSIMO 2,8 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,45 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Terra	1.888,00 mq.	2,45 €/ mq./mese	€ <b><u>4.625,60</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>4.600,00</u></b>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono pressoché identiche 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. 6:

#### **m) – STIMA VENDITA**

$$€ [(897.000,00 + € 1.380.000,00)]/2 = € 1.138.500,00$$

**in cifra tonda € 1.138.500,00**

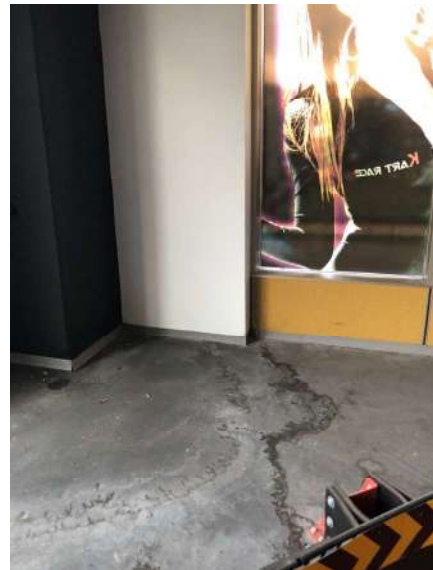


- Considerando le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del 10%

Ovvero:

$$1.017.500,00 - (\text{€}1.017.500,00 \times 0,10) = \text{€} 1.024.650,00$$

- Tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ed anche per vizi riscontrabili, in quanto sono visibili danni causati da infiltrazioni d'acqua piovana dal soffitto e dalle intercapedini,



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 tale somma viene decurtato un ulteriore 20% pertanto si ha:

Ovvero:

€ 1.024.650,00 – (€1.024.650,00x0,20) = € 819.720,00

Tenendo conto che, allo stato attuale il locale commerciale è in stato di abbandono, che sono presenti beni mobili di proprietà della Ditta Kart Race s.r.l. interessati dal Fallimento 31/2021 che andrebbero rimossi, a tale somma viene decurtato un ulteriore 10 % pertanto si ha:

Ovvero:

€ 819.720,00 – (€ 819.720,00x0,10) = € 737.748,00

che in c.t. diventa

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 7: € 738.000,00**  
**(diconsi settecentotrentottomila/00)**

**n) – STIMA AFFITTO MENSILE**

€ [(3.800,00 + € 4.600,00)]/2 = € 4.200,00 (mensili) che in c.t. diventa

**€ 4.200,00 (mensili) (diconsi quattromiladuecento/00 mensili)**

Infine il prezzo a base d'asta di tutto il compendio pignorato è:

€ (67.000,00 + 788.000,00 + 186.000,00 + 198.000,00 + 765.000,00 + 146.000,00 + 738.000,00) = € 2.888.000,00 (diconsi duemilioniottocentottantottomila/00)

**PREZZO A BASE D'ASTA del compendio pignorato:**

**€ 2.888.000,00,00**  
**(diconsi duemilioniottocentottantottomila/00)**



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

Dei beni di cui al Lotto n. 1, Lotto n. 2, Lotto n. 3, Lotto n. 4, Lotto n. 5, Lotto n. 6 e Lotto n. 7, sono stati **pignorati** “*le quote pari all’intero del diritto di proprietà facenti capo alla Società La Perla srl, (P.IVA: 016760200769)*”, così descritto nell’atto di pignoramento (*All. n. 1*) e nella relativa nota di 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] avente C.F. e P. IVA n. [REDACTED] come riportato nell’allegata visura storica camerale (*All. n. 30*).

Il c.t.u.

Arch. Maria Antonia Centoducati

