

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE S.G. s.r.l. – n. 4 anno 2024

RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 01/08/2025

Il c.t.u.
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
(firmato digitalmente)

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

A. RELAZIONE DI STIMA

PREFAZIONE

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

PREFAZIONE

- In data 27/02/2024, il Tribunale Ordinario di Potenza, Sezione Procedure Concorsuali, emetteva Sentenza di Liquidazione Giudiziale, n. 4/2024, nei confronti di "S.G. S.R.L." C.F. [REDACTED] persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in Tito, via Contrada santa Loja snc, Potenza;
- In data 28/12/2021, Il Giudice Delegato, Dott.ssa Angela Alborino, conferiva alla sottoscritta arch. Maria Antonia CENTODUCATI, l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura non oggetto di pignoramento da parte del creditore fondiario, identificati al N.C.E.U. del Comune di Tito (PZ), qui di seguito riportati:
 - 1) **Locale garage** in Tito al foglio 7 p.lla 343 sub 12;
 - 2) **Locale garage** in Tito al foglio 7 p.lla 343 sub 13;
 - 3) **Locale garage** in Tito al foglio 7 p.lla 343 sub 31;
 - 4) **Locale garage** in Tito al foglio 7 p.lla 343 sub 33;
 - 5) **Locale garage** in Tito al foglio 7 p.lla 343 sub 41;
 - 6) **Locale garage** in Tito al foglio 7 p.lla 343 sub 42;
 - 7) **Locale garage** in Tito al foglio 7 p.lla 343 sub 44;
 - 8) **Locale commerciale** in Tito al foglio 7 p.lla 343 sub 87;
- **In data 27/04/2024**, 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 interessato dal fallimento, per proseguire poi presso i terreni di cui ai punti 2), 3) e 4). Sul posto rinveniva la presenza del Curatore della Liquidazione Giudiziale Avv. Antonio LOMONACO;
- Successivamente venivano effettuati ulteriori sopralluoghi in data **03/05/2024**, in data **22/03/2025** ed in data **03/05/2025**.

a) – RISPOSTA AI QUESITI

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** (*All. n. 1*) che, per il bene pignorato, **risale ad un atto derivativo di natura traslativa - DENUNCIA (NEI PASSAGGI DI MORTE) del 19/02/1973** - Sede Potenza (PZ) Registrazione Volume 137 n. 530 registrato in data 07/08/1973 – Voltura n. 3279.2/1975 **antecedente al ventennio dalla data di dichiarazione di liquidazione giudiziale (del 27/02/2024)** (*All. n. 2a*) **e dalla relativa trascrizione** (trascritta in data **10/04/2024** al n. REP., R.G. 5588, R.P. 4783) (*All. n. 2b*), ovvero:

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 "S.G. S.R.L.", per la quota di 1/1 in quanto:

- sono pervenuti alla società **[REDACTED] S.G. S.R.L.** **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. 7 p.lle 254, 256, 258, 260, 36, 38, 63, 64**, ad essa conferiti dalle Sigg.re **[REDACTED] SCAVONE Antonietta** (nata a Tito il **[REDACTED] 05/06/1929**), **[REDACTED] SALVIA Maria Luisa** (nata a Tito il **[REDACTED] 09/02/1961**) e **[REDACTED] SALVIA Rosina** (nata a Tito il **[REDACTED] 02/12/1948**) **giusta ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Di Lizia Antonio del 23 marzo 2006, repertorio n. 79115/13207, **trascritto in data 15 aprile 2006 ai nn. 8589/6038** (*All. n. 3*);

- precedentemente, le p.lle 186, 36, 38, 63, 64 e 35 alle Sigg.re [redacted] SALVIA Maria Luisa, e SALVIA Rosina, per AFFRANCAZIONE a rogito di Polosa Antonio del 21/11/1996 rep. 45493, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza in data **29/11/1996** ai nn. **14935/13273**, dall' Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Potenza, Muro Lucano e Marsiconovo (All. n. 4);
- precedentemente, le p.lle 254 ex 35, 260 ex 186, 36, 38, 63, 64 sono pervenute alle Sigg.re [redacted] SALVIA Rosina, enfiteute, per **DENUNCIA (NEI PASSAGGI DI MORTE) del 19/02/1973** - Sede Potenza (PZ) Registrazione Volume 137 n. 530 registrato in data 07/08/1973 – Voltura n. 3279.2/1975, **trascrizione eredità del 27/10/1973 al n. 21260 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza (All. n. 5)** e successiva rettifica trascritta ai nn. **12557/9878 del 21/09/2020 (All. n. 6)**;
- 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

- **Nella certificazione notarile sostitutiva** (All. n. 1) per Notaio Dott. Francesco ZOTTA del 08/01/2025 gli immobili siti nel Comune di Tito (PZ), in C.da Santa Loja, così di seguito descritti:
 1. **Locale autorimessa** della superficie di circa metri quadrati trentacinque (mq. 35) ubicato in comune di **Tito**, alla **Contrada Santa Loja s.n.c.**, al primo piano sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati del comune di **TITO** (PZ) al **Fg. 7 (sette) particella 343 (trecentoquarantatré) Subalterno 12 (dodici)**, Categoria C/6, Classe 4, metri quadrati 35, superficie catastale totale mq. 40, R.C.E. 45,19; (All. n. 7a)
 2. **Locale autorimessa** della superficie di circa metri quadrati trentacinque (mq. 35) ubicato in comune di **Tito**, alla **Contrada Santa Loja s.n.c.**, al primo piano sottostrada, censito nel Catasto Fabbricati del comune di **TITO** (PZ) al **Fg. 7 (sette) particella 343**

(trecentoquarantatr ) **Subalterno 13 (tredici)**, Categoria C/6, Classe 4, metri quadrati 35, superficie catastale totale mq. 40, R.C.E. 45,19; (*All. n. 7b*)

3. **Locale autorimessa** della superficie di circa metri quadrati trentuno (mq. 31) ubicato in comune di **Tito**, alla **Contrada Santa Loja s.n.c.**, al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del comune di **TITO** (PZ) al **Fig. 7 (sette) particella 343 (trecentoquarantatr ) Subalterno 31 (trentuno)**, Categoria C/6, Classe 6, metri quadrati 31, superficie catastale totale mq. 35, R.C.E. 56,04; (*All. n. 7c*)
 4. **Locale autorimessa** della superficie di circa metri quadrati ventisette (mq. 27) ubicato in comune di **Tito**, alla **Contrada Santa Loja s.n.c.**, al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del comune di **TITO** (PZ) al **Fig. 7 (sette) particella 343 (trecentoquarantatr ) Subalterno 33 (trentatre)**, Categoria C/6, Classe 6, metri quadrati 27, superficie catastale totale mq. 33, R.C.E. 48,81; (*All. n. 7d*)
 5. **Locale autorimessa** della superficie di circa metri quadrati ventisei (mq. 26) ubicato in comune di **Tito**, alla **Contrada Santa Loja s.n.c.**, al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del comune di **TITO** (PZ) al **Fig. 7 (sette) particella 343 (trecentoquarantatr ) Subalterno 41 (quarantuno)**, Categoria C/6, Classe 6, metri quadrati 26, superficie catastale totale mq. 28, R.C.E. 47,00; (*All. n. 7e*)
 6. **Locale autorimessa** della superficie di circa metri quadrati ventisei (mq. 26) ubicato in comune di **Tito**, alla **Contrada Santa Loja s.n.c.**, al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del comune di **TITO** (PZ) al **Fig. 7 (sette) particella 343 (trecentoquarantatr ) Subalterno 42 (quarantadue)**, Categoria C/6, Classe 6, metri quadrati 26, superficie catastale totale mq. 28, R.C.E. 47,00; (*All. n. 7f*)
 7. **Locale autorimessa** della superficie di circa metri quadrati sessantaquattro (mq. 64) ubicato in comune di **Tito**, alla **Contrada Santa Loja s.n.c.**, al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del comune di **TITO** (PZ) al **Fig. 7 (sette) particella 343 (trecentoquarantatr ) Subalterno 44 (quarantaquattro)**, Categoria C/6, Classe 6, metri quadrati 64, superficie catastale totale mq. 69, R.C.E. 115,69; (*All. n. 7g*)
 8. **Locale commerciale** della superficie di circa metri quadrati centotrentacinque (mq. 135) ubicato in comune di **Tito**, alla **Contrada Santa Loja s.n.c.**, al secondo piano, censito nel Catasto Fabbricati del comune di **TITO** (PZ) al **Fig. 7 (sette) particella 343 (trecentoquarantatr ) Subalterno 87 (ottantasette)**, Categoria C/1, Classe 1, metri quadrati 135, superficie catastale totale mq. 145, R.C.E. 1.101,60. (*All. n. 7h*)
- **Catastalmente** risultano intestate a S.G. S.R.L. con sede in Tito (PZ) con diritti ed oneri reali di "**Propriet  1000/1000**";

- Nella **Trascrizione della Sentenza Dichiarativa della Liquidazione Giudiziale** (*All. n. 2b*), sono stati pignorati gli immobili sopra riportati dal n. 1. al n. 8.; in esso, **il diritto reale** in capo alla società [REDACTED], è rappresentato dal diritto di **proprietà** per la **quota 1/1**;
- Con l'**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Di Lizia Antonio del 23 marzo 2006, repertorio n. 79115/13207, **trascritto in data 15 aprile 2006 ai nn. 8589/6038** (*All. n. 3*), viene trasferito alla società **"S.G. S.R.L."** il diritto di **proprietà** per la **quota 1/1 sulle p.lle 254, 256, 258, 260, 36, 38, 63, 64. Da tali particelle, al catasto terreni, è stata originata la p.lla 343, al catasto fabbricati, con Tipo mappale del 19/04/2010** pratica n. PZ0092782 in atti dal 19/04/2010 presentato il 19/04/2010 8n. 92782.1/2010) e precedentemente con frazionamento del 22/05/2008 Pratica n. PZ0148210 in atti dal 22/05/2008 (n.148210.1/2008), frazionamento del 04/12/2007 Pratica n. PZ0459759 in atti dal 04/12/2007 (n. 459759.1/2007), frazionamento del 27/02/2006 Pratica n. PZ0019970 in atti dal 27/02/2006 (n. 19970.1/2006).
- **Nell'atto di compravendita**, a rogito del notaio Di Lizia Antonio del 23 marzo 2006, repertorio n. 79115/13207, trascritto a Potenza in data 15 aprile 2006 ai nn. 8589/6038 (*All. n. 3*) **il diritto reale è:**
 - ***DI PROPRIETA' per la quota 1/1 della società "S.G. S.R.L."***
 - Diritti di 1/1 sulla proprietà degli immobili siti in C.da Santa Loja del Comune di Tito, al **catasto terreni al fg. 7 p.lle 254, 256, 258, 260, 36, 38, 63, e 64; e conseguentemente per diritto di accessione**, i beni dal n. 1) al n. 21) per aver edificato gli immobili sui sopramenzionati appezzamenti di terreno.

I diritti reali indicati Trascrizione della Sentenza Dichiarativa della Liquidazione Giudiziale corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata società in forza dell'atto di compravendita 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 Trascrizione della Sentenza Dichiarativa della Liquidazione Giudiziale (*All. n. 2b*) coincidono con quelli agli atti del catasto alla data della Sentenza medesima. (*All. n. 8 - mappa*) (*All. dal n. 7a al n. 7h – visure catastali storiche*) (*All. da n. 9.a al n. 9.h – planimetrie catastali*).

Confini:

- i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al **fg. 7 p.lla 343** **confinano** con **p.lla 187** di proprietà di **COSTRUZIONI GENERALI EGIDIO AULETTA S.A.S.**, con **p.lla 344** di proprietà di **ROMANO Rosaria, RUGGIERI Marco, CONNELLO Vito, DANIELA**, **SELENE S.R.L., MARTE IMMOBILIARE S.R.L.** con **p.lla 486, 485, 484, 479, 483** di proprietà del **Comune di Tito** e **p.lla 325** di proprietà **BIAGIONE S.R.L.**
- Gli otto subalterni pignorati invece confinano ciascuno con:

Fabbricato n. 1:

- **Lotto n. 1: Locale Autorimessa** sito al primo piano sottostrada, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 12** – confina con sub 11, sub 13 e sub 1 (*b.c.n.c. – parcheggio pubblico*);
- **Lotto n. 2: Locale Autorimessa** sito al primo piano sottostrada, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 13** - confina con sub 12, sub 14, e sub 1 (*b.c.n.c. – parcheggio pubblico*);

Fabbricato n. 2:

- **Lotto n. 3: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 31** – confina con sub 30, sub 32 e sub 8 (*b.c.n.c. – parcheggio pubblico*);

Fabbricato n. 3:

- **Lotto n. 4: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 33** – confina con sub 34, e sub 8 (*b.c.n.c. – parcheggio pubblico*);

Fabbricato n. 4:

- **Lotto n. 5: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 41** - confina con sub 40, sub 7 (*b.c.n.c. – vano scala*) e sub 8 (*b.c.n.c. – parcheggio pubblico*);
- **Lotto n. 6: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 42** - confina con sub 43, sub 7 (*b.c.n.c. – vano scala*) e sub 8 (*b.c.n.c. – parcheggio pubblico*);
- **Lotto n.7: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 44** - confina con sub 43, e sub 8 (*b.c.n.c. – parcheggio pubblico*);

- **Lotto n. 8: Locale Commerciale** sito al piano secondo, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 87** - confina con sub 86 e sub 7 (*b.c.n.c. – vano scala*);

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 complesso edilizio, costituito da quattro fabbricati, 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. 8*)



Prospetto sud-ovest



Prospetto sud-est

Il complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica ognuno dei quali si articola su tre livelli fuori terra ed un livello entroterra adibito a parcheggio. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività commerciali, il secondo piano ad appartamenti di tipo per lo più residenziali. I collegamenti verticali, per ogni fabbricato, sono assicurati da gradinate ed ascensori di tipo condominiale. La sistemazione esterna è rappresentata da marciapiedi, per la viabilità pedonale, circondati da aiuole e verde attrezzato, e strade asfaltate per la viabilità veicolare e per l'accesso ai parcheggi interrati. All'esterno sono presenti anche gradinate, per il superamento dei salti di quota e porticati ai piani terra sui prospetti interni. Le strutture portanti dei fabbricati sono in c.a. prefabbricato, quelli dei muri di sostegno, dei vani scala e degli ascensori sono in calcestruzzo cementizio gettato in opera. I muri di tamponatura e quelli tra i locali limitrofi sono stati realizzati in laterizio alveolare con doppia fodera, camera d'aria e materiale coibente.

Per l'individuazione dei beni da stimare, i quattro corpi di fabbrica verranno denominati, a partire dall'accesso dalla SP 94, **“Fabbricato n. 1”, “Fabbricato n. 2”, Fabbricato n. 3” e Fabbricato n. 4”**. Tutti e quattro i fabbricati, catastalmente, sono individuati con la p.lla 343. Del **Fabbricato n. 1** fanno parte i sub 12 e 13. Del **Fabbricato n. 2** fa parte il sub 31. Del **Fabbricato n. 3** fa parte il sub 33. Del **Fabbricato n. 4** fanno parte i sub 41, 42, 44 e 87.

Per i beni oggetto di pignoramento si costituiscono **8 Lotti**, tutti facenti parte del complesso edilizio sito in c.da Santa Loja della zona industriale di Tito, e riportato al catasto fabbricati al **fg. 7 p.lla 343**, e verranno suddivisi per fabbricati e subalterni, ovvero:

Fabbricato n. 1:

- **Lotto n. 1: Locale Autorimessa** sito al piano seminterrato, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 12**;
- **Lotto n. 2: Locale Autorimessa** sito al piano seminterrato, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 13**;

Fabbricato n. 2:

- **Lotto n. 3: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 **sub 31**;

Fabbricato n. 3:

- **Lotto n. 4: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 sub 33;

Fabbricato n. 4:

- **Lotto n. 5: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 sub 41;
- **Lotto n. 6: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 sub 42;
- **Lotto n. 7: Locale Autorimessa** sito al piano terra, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 sub 44;
- **Lotto n. 8: Locale Commerciale** sito al piano secondo, riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 sub 87;

Tutti i lotti vengono così di seguito descritti:

Fabbricato n. 1:



Prospetto anteriore



Prospetto laterale sinistro

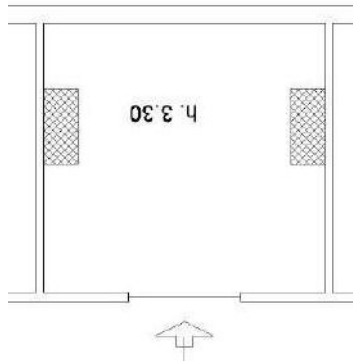


Prospetto laterale destro

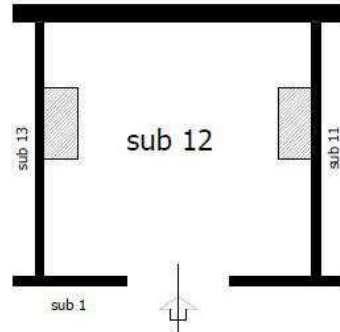


Prospetto posteriore

- **Lotto n. 1: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 12 piano sottostrada uno**, cat. C/6, Cl. 4, consistenza mq. 35, Superficie catastale: mq. 40, R.C. euro 45,19 (All. n. 7a)



All. n. 9.a – planimetria catastale



All. n. 10.a – planimetria stato dei luoghi

Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 35,00 mq. è situato al piano seminterrato del **Fabbricato n. 1**; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportato al catasto fabbricati al fig. 7 p.lla 343 sub 1 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale.



Ingresso al lotto 1



Parcheggio pubblico (sub 1)

I muri divisorii sono in blocchetti di cemento, non intonacati; i pavimenti sono in calcestruzzo. Nel locale non è presente alcun impianto.



Ingresso



Locale autorimessa

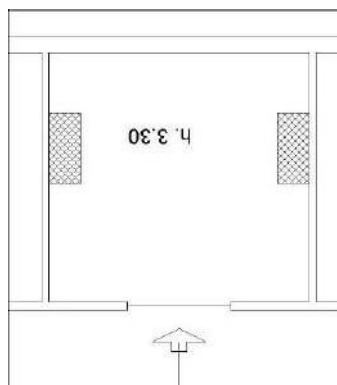


Locale autorimessa

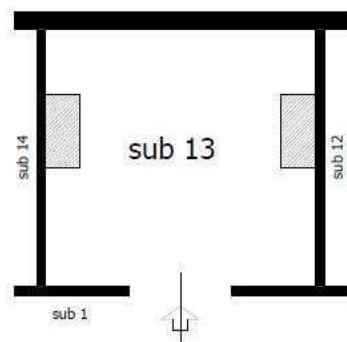


Locale autorimessa

- **Lotto n. 2: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 13 piano sottostrada uno**, cat. C/6, Cl. 4, consistenza mq. 35, Superficie catastale: mq. 40, R.C. euro 45,19 (All. n. 7a)
- (All. n. 7b)



All. n. 9.b – planimetria catastale



All. n. 10.b – planimetria stato dei luoghi

Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 35,00 mq. è situato al piano seminterrato del **Fabbricato n. 1**; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportato

al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 1 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale.



Ingresso al lotto 2



Parcheggio pubblico (sub 1)

I muri divisorii sono in blocchetti di cemento, non intonacati; i pavimenti sono in calcestruzzo. Nel locale non è presente alcun impianto.



Ingresso



Locale autorimessa



Locale autorimessa



Locale autorimessa

Fabbricato n. 2:



Prospetto anteriore



Prospetto laterale sinistro

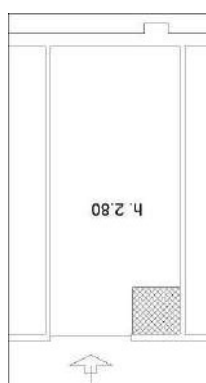


Prospetto laterale destro

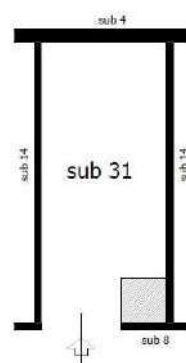


Prospetto posteriore

- Lotto n. 3: Locale Autorimessa sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 31 piano T**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 31, Superficie catastale totale: mq. 35, R.C. euro 56,04 (All. n. 7c)



All. n. 9.c – planimetria catastale



All. n. 10.c – planimetria stato dei luoghi

Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 31,34 mq. è situato al piano terra del **Fabbricato n. 2**; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale.



Ingresso al lotto 2



Parcheggio pubblico (sub 8)

I muri divisorii sono in blocchetti di cemento, non intonacati; i pavimenti sono in calcestruzzo. Nel locale non è presente alcun impianto.



Ingresso



Locale autorimessa

Fabbricato n. 3:



Prospetto anteriore



Prospetto laterale sinistro

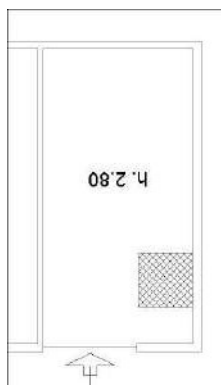


Prospetto posteriore

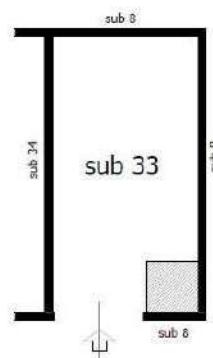


Prospetto laterale destro

- **Lotto n. 4: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 33 piano terra**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 27, Superficie catastale totale: mq. 33, R.C. euro 48,81 (All. n. 7d)



All. n. 9.c – planimetria catastale



All. n. 10.c – planimetria stato dei luoghi

Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 27,66 mq. è situato al piano terra del **Fabbricato n. 3**; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale.



Ingresso al lotto 4



Prcheggio pubblico (sub 8)

I muri divisorii sono in blocchetti di cemento, non intonacati; i pavimenti sono in calcestruzzo. Nel locale non è presente alcun impianto.



Ingresso



Locale autorimessa

Fabbricato n. 4:



Prospetto anteriore



Prospetto laterale sinistro

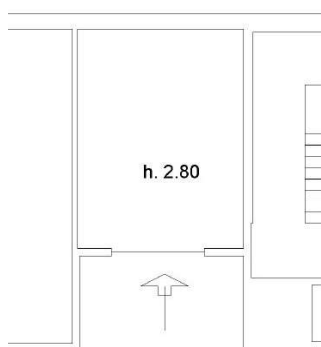


Prospetto posteriore

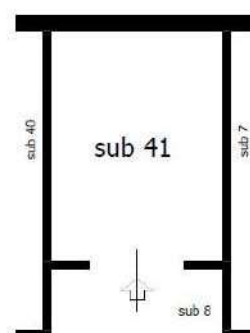


Prospetto laterale destro

- **Lotto n. 5: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 41 piano terra**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 26, Superficie catastale totale: mq. 28, R.C. euro 47,00 (All. n. 7e)



All. n. 9.e – planimetria catastale



All. n. 10.e – planimetria stato dei luoghi

Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 27,22 mq. è situato al piano terra del **Fabbricato n. 4**; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale.



Ingresso al lotto 4



Parcheggio pubblico (sub 8)

I muri divisorii sono in blocchetti di cemento, non intonacati; i pavimenti sono in calcestruzzo. Nel locale non è presente alcun impianto.



Ingresso



Locale autorimessa

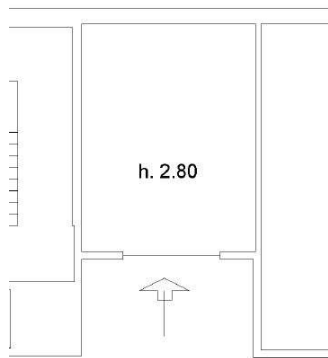


Locale autorimessa

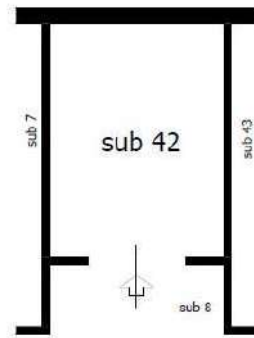


Locale autorimessa

- **Lotto n. 6: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 42 piano terra**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 26, Superficie catastale totale: mq. 28, R.C. euro 47,00 (All. n. 7f)



All. n. 9.f – planimetria catastale



All. n. 10.f – planimetria stato dei luoghi

Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 27,22 mq. è situato al piano terra del **Fabbricato n. 4**; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fig. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale.



Ingresso al lotto 4



Parcheggio pubblico (sub 8)

I muri divisorii sono in blocchetti di cemento, non intonacati; i pavimenti sono in calcestruzzo. Nel locale non è presente alcun impianto.

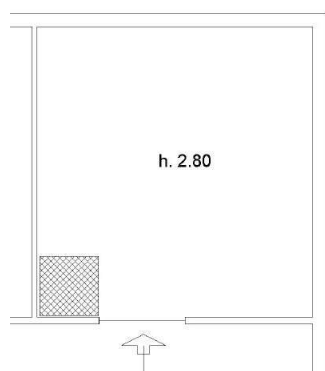


Ingresso

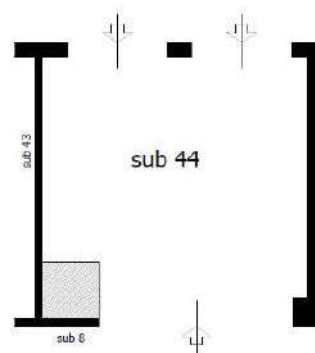


Locale autorimessa

- **Lotto n. 7: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 44 piano terra**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 64, Superficie catastale totale: mq. 69, R.C. euro 115,69 (All. n. 7g)



All. n. 9.g – planimetria catastale



All. n. 10.g – planimetria stato dei luoghi

Il locale autorimessa, di circa 58,27 mq. è situato al piano terra del **Fabbricato n. 4**; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico).



Ingresso al lotto 4

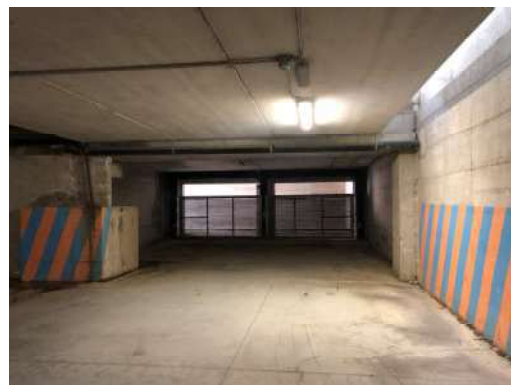


Parcheggio pubblico (sub 8)

Anche se, nella planimetria catastale, risulta delimitato e chiuso con accesso di circa 3,00 mt., in realtà il locale è aperto su tutto il prospetto anteriore. Il prospetto posteriore è costituito da pilastri e due cancelli metallici. Solo i prospetti laterali sono delimitati da blocchetti di cemento.

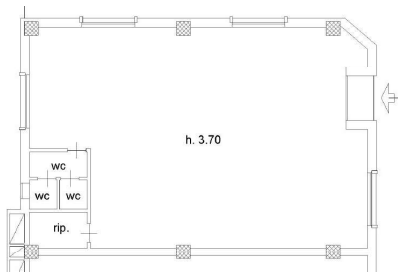


Ingresso

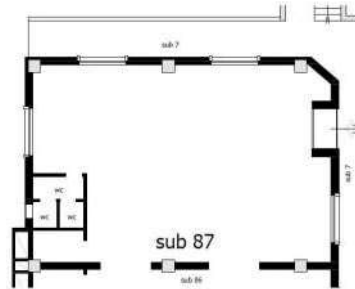


Locale autorimessa

- **Lotto n. 8: Locale Commerciale** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 87 piano 2**, cat. C/1, Cl. 1, consistenza mq. 135, Superficie catastale totale: mq. 145, R.C. euro 1.101.60 (All. n. 7.h)

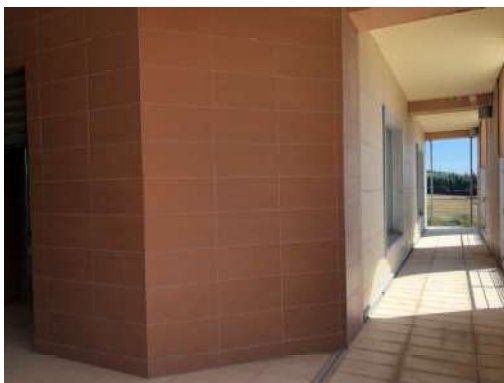


All. n. 9.h – planimetria catastale



All. n. 10.h – planimetria stato dei luoghi

Il locale commerciale, di circa 133,86 mq. è situato al primo piano (secondo piano catastalmente) del **Fabbricato n. 4**; ad esso si accede dal prospetto anteriore e posteriore, attraverso il porticato ed il camminamento pedonale riportato catastalmente al fig. 7 p.lla 343 sub 10. Del sub 10 fanno parte anche i marciapiedi che circondano i fabbricati, la strada interna tra il fabbricato 2, il fabbricato 3 ed il fabbricato 4 e la sistemazione a verde. Poiché il locale si trova al primo piano (secondo piano catastalmente) ad esso si accede salendo la gradinata condominiale e percorrendo il porticato ed il camminamento coperto condominiale riportato catastalmente al sub 7. L'accesso al locale avviene attraverso un'ampia vetrata in alluminio con vetro-camera antisfondamento e serranda avvolgibile metallica motorizzata. E' costituito da un locale adibito alla vendita, un gruppo di servizi costituito da due bagni, un antibagno ed un ripostiglio.



Porticato



Ingresso



Locale



Locale

Il sub 87 è comunicante con il sub 86 (pignorato) attraverso due aperture aventi dimensioni 2,50 mt. x 2,75 mt.; per il calcolo del valore a base d'asta si terrà conto del costo dei lavori da eseguire per la loro chiusura onde rendere i due subalterni indipendenti e non comunicanti.



Locale



W.C. e Ripostiglio

Pur essendo stato accatastato come locale commerciale, allo stato attuale risulta non ultimato, ovvero sono stati realizzati i tramezzi per la realizzazione dei bagni e dell'antibagno, l'intonaco, le schemature degli impianti idrico sanitario e la rete elettrica; sono presenti, oltre alla vetrata di accesso, altre quattro ampie vetrate in alluminio con vetro-camera antisfondamento. Mancano: il pavimento (è presente solo il massetto in calcestruzzo), i rivestimenti dei bagni, i sanitari, le porte interne, gli interruttori.



Ripostiglio



W.C.

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

Nella trascrizione, della sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, del 10/04/2024 R.G. 5588 R.P. 4783 (All. n. 2b), i beni immobili acquisiti all'attivo della procedura, sono così descritti:

- **Immobile n. 4 - Autorimessa** sito nel Comune di Tito (PZ), Contrada S. Loja snc, individuato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 343 sub 12**, piano S1. categ. C/6, consistenza 40 mq.;
- **Immobile n. 5 - Autorimessa** sito nel Comune di Tito (PZ), Contrada S. Loja snc, individuato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 343 sub 13**, piano S1. categ. C/6, consistenza 40 mq.;
- **Immobile n. 10 - Autorimessa** sito nel Comune di Tito (PZ), Contrada S. Loja snc, individuato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 343 sub 31**, piano T. categ. C/6, consistenza 35 mq.;
- **Immobile n. 11 - Autorimessa** sito nel Comune di Tito (PZ), Contrada S. Loja snc, individuato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 343 sub 33**, piano T. categ. C/6, consistenza 33 mq.;

- **Immobile n. 13 - Autorimessa** sito nel Comune di Tito (PZ), Contrada S. Loja snc, individuato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 343 sub 41**, piano T. categ. C/6, consistenza 28 mq.;
- **Immobile n. 1 - Autorimessa** sito nel Comune di Tito (PZ), Contrada S. Loja snc, individuato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 343 sub 41**, piano T. categ. C/6, consistenza 28 mq.;
- **Immobile n. 12 - Autorimessa** sito nel Comune di Tito (PZ), Contrada S. Loja snc, individuato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 343 sub 44**, piano T. categ. C/6, consistenza 69 mq.;
- **Immobile n. 27 - Negozio** sito nel Comune di Tito (PZ), Contrada S. Loja snc, individuato al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, particella 343 sub 47**, piano 2. categ. C/1, consistenza 145 mq.;

Tali dati non corrispondono, a quelli riportati nell'**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Di Lizia Antonio del **23 marzo 2006**, repertorio n. 79115/13207, trascritto a Potenza in data 15 aprile 2006 ai nn. 8589/6038 (*All. n. 3*), in quanto, la **p.lla 343 del foglio 7**, è stata costituita con inserimento in mappa del fabbricato (**Tipo Mappale del 19/04/2010** pratica n. PZ0092782 in atti dal 19/04/2010 presentato il 19/04/2010 (n. 92782.1/2010)) **realizzato su terreni riportati al catasto terreni del Comune di Tito al fg. 7 p.lle 35-30-62**, particelle riportate negli atti ultraventennali descritti nel controllo preliminare, o da esse derivate o originarie (*All. n. 3, 4, 5, 6*).

- la **p.lla 343 del foglio 7, sub 12**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (*All. n. 7a*):

- 1) *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359284 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHiesta DAL COMUNE (n. 51790.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. PZ0196534 in atti dal 19/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 14803.1/2011).*

4) *COSTITUZIONE del 27/05/2010 Pratica n. PZ0120964 in atti dal 27/05/2010 COSTITUZIONE (N. 2539.1/2010);*

– la **p.lla 343 del foglio 7, sub 13**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 7b):

1) *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*

2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359285 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51791.1/2011);*

3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. PZ0196534 in atti dal 19/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 14803.1/2011).*

4) *COSTITUZIONE del 27/05/2010 Pratica n. PZ0120964 in atti dal 27/05/2010 COSTITUZIONE (N. 2539.1/2010);*

– la **p.lla 343 del foglio 7, sub 31**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 7c):

1) *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*

2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ03599302 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51808.1/2011);*

3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. PZ0196534 in atti dal 19/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 14803.1/2011).*

4) *COSTITUZIONE del 27/05/2010 Pratica n. PZ0120964 in atti dal 27/05/2010 COSTITUZIONE (N. 2539.1/2010);*

– la **p.lla 343 del foglio 7, sub 33**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 7d):

1) *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*

- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359304 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51810.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. PZ0196534 in atti dal 19/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 14803.1/2011).*
- 4) *COSTITUZIONE del 27/05/2010 Pratica n. PZ0120964 in atti dal 27/05/2010 COSTITUZIONE (N. 2539.1/2010);*

– la **p.lla 1244 del foglio 14, sub 41**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 7e):

- 1) *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359315 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51821.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. PZ0196534 in atti dal 19/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 14803.1/2011).*
- 4) *COSTITUZIONE del 27/05/2010 Pratica n. PZ0120964 in atti dal 27/05/2010 COSTITUZIONE (N. 2539.1/2010);*

– la **p.lla 343 del foglio 7, sub 42**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 7f):

- 1) *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359312 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51818.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. PZ0196534 in atti dal 19/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 14803.1/2011).*
- 4) *COSTITUZIONE del 27/05/2010 Pratica n. PZ0120964 in atti dal 27/05/2010 COSTITUZIONE (N. 2539.1/2010);*

– la **p.lla 343 del foglio 7, sub 44**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 7g):

- 1) *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359314 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51820.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. PZ0196534 in atti dal 19/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 14803.1/2011).*
- 4) *COSTITUZIONE del 27/05/2010 Pratica n. PZ0120964 in atti dal 27/05/2010 COSTITUZIONE (N. 2539.1/2010);*

– la **p.lla 343 del foglio 7, sub 87**, deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 7h):

- 1) *VARIAZIONE del 07/07/2016 Pratica n. PZ0066901 in atti dal 07/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 18800.1/2016);*
- 2) *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- 3) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359358 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51864.1/2011);*
- 4) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. PZ0196534 in atti dal 19/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 14803.1/2011).*
- 5) *COSTITUZIONE del 27/05/2010 Pratica n. PZ0120964 in atti dal 27/05/2010 COSTITUZIONE (N. 2539.1/2010);*

al **catasto terreni** la **particella 343 del foglio di mappa 7** insiste su terreno riportato al foglio 7 p.lla 343 di mq. 7.623,00 (All. n. 11) derivante da:

- 1) *Tipo Mappale del 19/04/2010 Pratica n. PZ0092782 in atti dal 19/04/2010 presentato il 19/04/2010 (n. 92782.1/2010);*

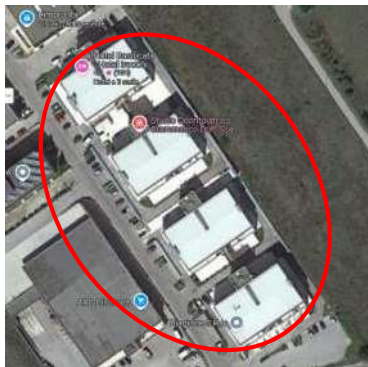
- 2) *Variazione del 19/04/2010 Pratica n. PZ0092782 in atti dal 19/04/2010 presentato il 19/04/2010 (n. 92782.1/2010);*
- 3) *FRAZIONAMENTO del 22/05/2008 Pratica n. PZ0148210 in atti dal 22/05/2008 (n. 148210.1/2008);*
- 4) *Variazione del 22/05/2008 Pratica n. PZ0148210 in atti dal 22/05/2008 (n. 148210.1/2008);*
- 5) *FRAZIONAMENTO del 04/12/2007 Pratica n. PZ0459759 in atti dal 04/12/2007 (n. 459759.1/2007);*
- 6) *FRAZIONAMENTO del 27/02/2006 Pratica n. PZ0019970 in atti dal 27/02/2006 (n. 19970.1/2006);*
- 7) *FRAZIONAMENTO del 03/07/1996 in atti dal 04/07/1996 (n. 2851.1/1996);*

dal quale si evince che, i fabbricati pignorati, sono stati realizzati sull'area di sedime della p.lla 343 del catasto terreni (ENTE URBANO) ed ha variato/soppresso, con variazione delle p.lle riportate negli atti di trasferimento ultraventennali.

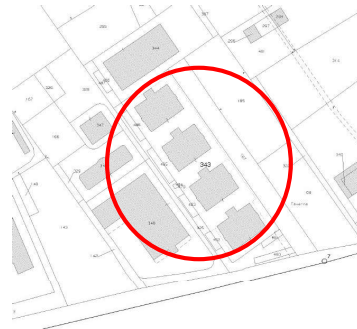
In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 8*) relativa alla p.lla 343 del foglio 7 corrisponde allo stato dei luoghi.



Stralcio RSDI Basilicata (*All. n. 12*)



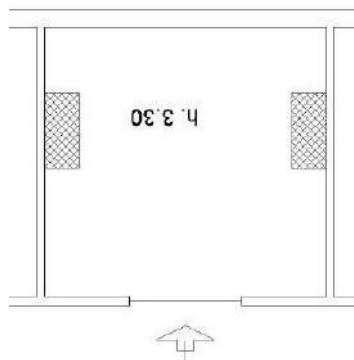
Stralcio Google maps (*All. n. 12*)



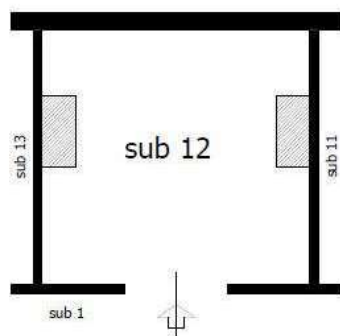
Stralcio foglio di mappa (*All. n. 8*)

Le planimetrie catastali dei fabbricati di cui alla p.lla 343 del foglio di mappa 7, (*All. n. da 9.a a 9.h*) 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 Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 12 piano sottostrada uno**, cat. C/6, Cl. 4, consistenza mq. 35, Superficie catastale: mq. 40, R.C. euro 45,19 (All. n. 7a)



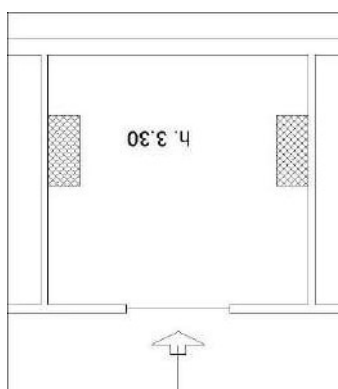
All. n. 9.a – planimetria catastale



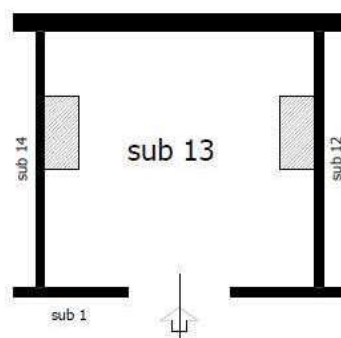
All. n. 10.a – planimetria stato dei luoghi

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

- **Lotto n. 2: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 13 piano sottostrada uno**, cat. C/6, Cl. 4, consistenza mq. 35, Superficie catastale: mq. 40, R.C. euro 45,19 (All. n. 7b)



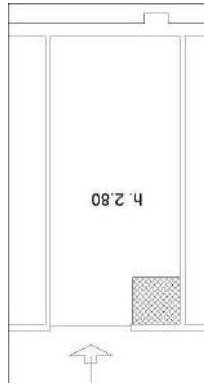
All. n. 9.b – planimetria catastale



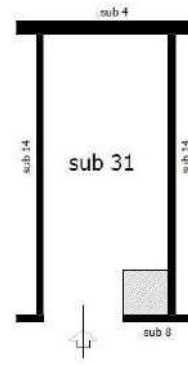
All. n. 10.b – planimetria stato dei luoghi

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

- **Lotto n. 3: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 31 piano T**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 31, Superficie catastale totale: mq. 35, R.C. euro 56,04 (All. n. 7c)



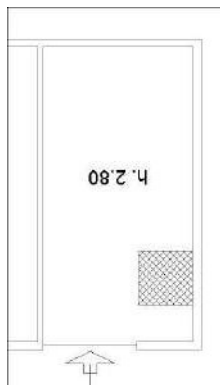
All. n. 9.c – planimetria catastale



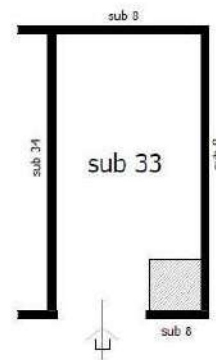
All. n. 10.c – planimetria stato dei luoghi

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

- **Lotto n. 4: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 33 piano terra**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 27, Superficie catastale totale: mq. 33, R.C. euro 48,81 (All. n. 7d)



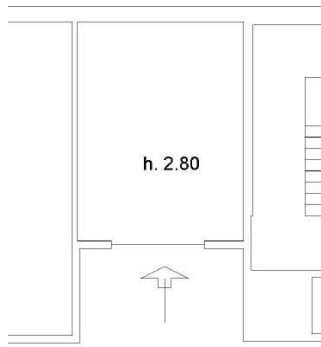
All. n. 9.c – planimetria catastale



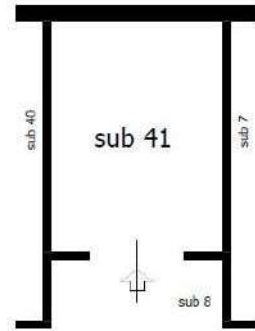
All. n. 10.c – planimetria stato dei luoghi

Le differenze consistono nel leggero spostamento del tramezzo di accesso al locale, rispetto al pilastro.

- **Lotto n. 5: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 41 piano terra**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 26, Superficie catastale totale: mq. 28, R.C. euro 47,00 (All. n. 7e)



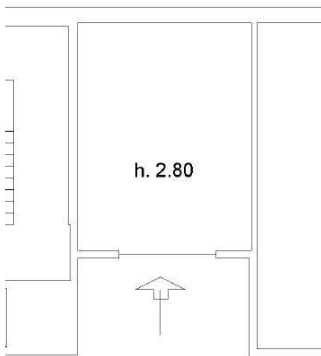
All. n. 9.e – planimetria catastale



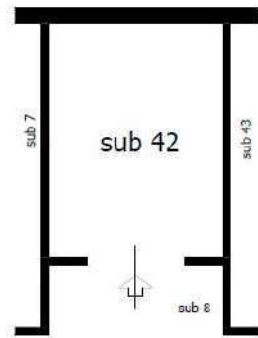
All. n. 10.e – planimetria stato dei luoghi

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

- **Lotto n. 6: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 42 piano terra**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 26, Superficie catastale totale: mq. 28, R.C. euro 47,00 (All. n. 7f)



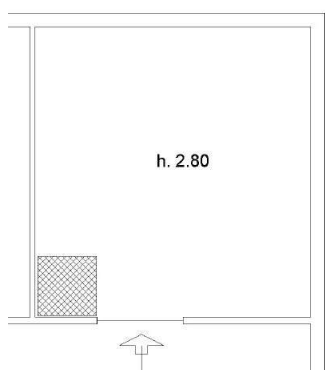
All. n. 9.f – planimetria catastale



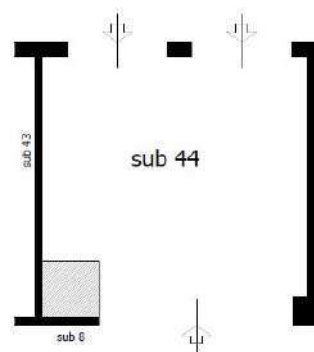
All. n. 10.f – planimetria stato dei luoghi

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

- **Lotto n. 7: Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 44 piano terra**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 64, Superficie catastale totale: mq. 69, R.C. euro 115,69 (All. n. 7g)



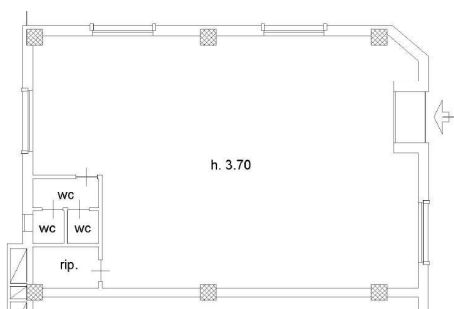
All. n. 9.g – planimetria catastale



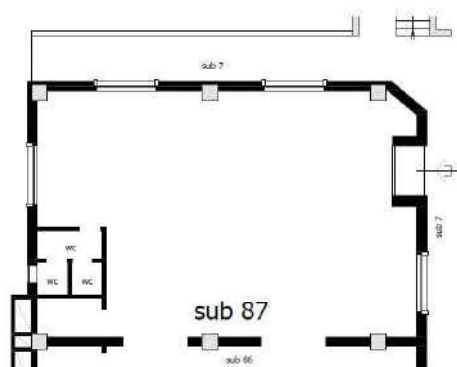
All. n. 10.g – planimetria stato dei luoghi

Per il lotto 7 vi sono differenze consistenti nella diversa dimensione dell'accesso al locale autorimessa (catastalmente di 2,40 mt. – nella realtà di 5,80 mt) che non presenta alcuna chiusura. Inoltre, sulla parete parallela a quella dell'accesso principale, sono presenti altre due aperture larghe 3,00 mt., chiuse con cancellate in ferro.

- Lotto n. 8: Locale Commerciale sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 87 piano 2**, cat. C/1, Cl. 1, consistenza mq. 135, Superficie catastale totale: mq. 145, R.C. euro 1.101.60 (All. n. 7h)



All. n. 9.h – planimetria catastale



All. n. 10.h – planimetria stato dei luoghi

Il locale commerciale comunica con quello ad esso limitrofo mediante due vani di apertura aventi dimensioni 2,50 mt. x 2,75 mt.

Infine bisogna tener conto che, poiché i subalterni pignorati ed i relativi lotti definiti, fanno parte di quattro fabbricati condominiali, essi sono serviti da beni comuni non censibili rappresentati da porticati, camminamenti, sistemazioni esterne, corti e gradinate, come si vince dall'elaborato planimetrico (All. n. 13a) e dall'elenco dei subalterni (All. n. 13a) e precisamente da:

SUB 1 - parcheggio pubblico;

SUB 2 - vano scala;

SUB 3 - vano scala;

SUB 4 - cortili e camminamenti;

SUB 5 - cortili e camminamenti;

SUB 6 - vano scala;

SUB 7 - vano scala;

SUB 8 - parcheggio pubblico;

SUB 9 - corte;

SUB 10 - cortili e camminamenti;

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

LOTTO 1 (sub 12)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica ognuno dei quali si articola su tre livelli fuori terra ed un livello entrotterra adibito a parcheggio. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività commerciali, il secondo piano ad appartamenti di tipo per lo più residenziali. I collegamenti verticali, per ogni fabbricato, sono assicurati da gradinate ed ascensori di tipo condominiale. La sistemazione esterna è rappresentata da marciapiedi, per la viabilità pedonale, circondati da aiuole e verde attrezzato, e strade asfaltate per la viabilità veicolare e per l'accesso ai parcheggi interrati. All'esterno sono presenti anche gradinate, per il superamento dei salti di quota e porticati ai piani terra sui prospetti interni. Il locale autorimessa, di circa 35,00 mq. è situato al piano seminterrato del Fabbricato n. 1; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegno da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 1 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale. - Confini: i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 confinano con p.lla 187 di proprietà di COSTRUZIONI GENERALI S.p.A. di via ... Indirizzo: ... Titolari: ... Procedura: ...

	[REDACTED] con p.lla 486, 485, 484, 479, 483 di proprietà del Comune di Tito e p.lla 325 di proprietà [REDACTED] S.p.A.; - Il Lotto n. 1 confina con sub 11, sub 13, sub 1 (<i>b.c.n.c. – parcheggio pubblico</i>); Ha una superficie commerciale di mq. 42,25 e superficie utile di mq. 35,00
ESTREMI CATASTALI	I BENI DI CUI AL LOTTO 1 hanno i seguenti estremi catastali: Locale Autorimessa sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 12 piano S1, cat. C/6, Cl. 4, consistenza mq. 35, Superficie catastale: mq. 40, R.C. euro 45,19 Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D1" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U..) - Fabbricato realizzato con: • P.C. n. 555 del 31/10/2007 Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni interne sanabili con la richiesta di sanatoria
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 17.000,00 (diciassettemila/00)
OCCUPAZIONE	☒ LIBERO ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 19.a)	Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 12: 1. ANNOTAZIONE del 18/02/2011 – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – <u>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI</u> Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008 2. <u>TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024</u> - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 <u>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE</u>

LOTTO 2 (sub 13)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica ognuno dei quali si articola su tre livelli fuori terra ed un livello entroterra adibito a parcheggio. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività commerciali, il secondo piano ad appartamenti di tipo per lo più residenziali. I collegamenti verticali, per ogni fabbricato, sono assicurati da gradinate ed ascensori di tipo condominiale. La sistemazione esterna è rappresentata da marciapiedi, per la viabilità pedonale, circondati da aiuole e verde attrezzato, e strade asfaltate per la viabilità veicolare e per l'accesso ai parcheggi interrati. All'esterno sono presenti anche gradinate, per il superamento dei salti di quota e porticati ai piani terra sui prospetti interni. Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 35,00 mq. è situato al piano seminterrato del Fabbricato n. 1; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 1 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale. - Confini: i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 confinano con p.lla 187 di proprietà di [REDACTED], con p.lla 344 di proprietà di ROMANO P. [REDACTED], TORNILLO Vito Benedetto, [REDACTED] S.R.L., MARTE IMMOBILIARE S.R.L., con p.lla 486, 485, 484, 479, 483 di proprietà del Comune di Tito e p.lla 325 di proprietà GIACIONE S.R.L.; - Il Lotto n. 2 confina con sub 12, sub 14, sub 1 (<i>b.c.n.c. – parcheggio pubblico</i>); Ha una superficie commerciale di mq. 42,25 e superficie utile di mq. 35,00
ESTREMI CATASTALI	I BENI DI CUI AL LOTTO 2 hanno i seguenti estremi catastali: Locale Autorimessa alla <i>C.da Santa Loja</i>, riportato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 13 piano sottostrada uno, cat. C/6, Cl. 4, consistenza mq. 35, Superficie catastale: mq. 40, R.C. euro 45,19 Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D1" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U..) - Fabbricato realizzato con: • P.C. n. 555 del 31/10/2007 Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni interne sanabili con la richiesta di sanatoria
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 17.000,00 (diciassettemila/00)
OCCUPAZIONE	☒ LIBERO ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 19.b)	Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 13: 1. ANNOTAZIONE del 18/02/2011 – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – <u>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI</u> Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008 2. <u>TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024</u> - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 <u>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE</u>

LOTTO 3 (sub 31)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica ognuno dei quali si articola su tre livelli fuori terra ed un livello entrotterra adibito a parcheggio. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività commerciali, il secondo piano ad appartamenti di tipo per lo più residenziali. I collegamenti verticali, per ogni fabbricato, sono assicurati da gradinate ed ascensori di tipo condominiale. La sistemazione esterna è rappresentata da marciapiedi, per la viabilità pedonale, circondati da aiuole e verde attrezzato, e strade asfaltate per la viabilità veicolare e per l'accesso ai parcheggi interrati. All'esterno sono presenti anche gradinate, per il superamento dei salti di quota e porticati ai piani terra sui prospetti interni.

	Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 31,34 mq. è situato al piano terra del Fabbricato n. 2; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale. - Confini: i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 confinano con p.lla 187 di proprietà di [REDACTED] con p.lla 344 di proprietà di ROMANO Rosaria, RUGGIERI Marco, [REDACTED] Via [REDACTED] SELENE S.R.L., MARTE IMMOBILIARE S.R.L. con p.lla 486, 485, 484, 479, 483 di proprietà del Comune di Tito e p.lla 325 di proprietà BIAGIONE S.R.L. Il Lotto n. 3 confina confina con sub 30, sub 32 e sub 8 (b.c.n.c. – autorimessa pubblica) Ha una superficie commerciale di mq. 37,06 e superficie utile di mq. 31,34
ESTREMI CATASTALI	I BENI DI CUI AL LOTTO 3 hanno i seguenti estremi catastali: Locale Autorimessa sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 31 piano T, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 31, Superficie catastale totale: mq. 35, R.C. euro 56,04 Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D1" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U..) - Fabbricato realizzato con: • P.C. n. 555 del 31/10/2007 Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni interne sanabili con la richiesta di sanatoria
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 14.700,00 (quattordicimilasettecento/00)
OCCUPAZIONE	☒ LIBERO ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO
ELENCO	Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 31:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 19.c)	1. ANNOTAZIONE del 18/02/2011 – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – <u>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI</u> Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008 2. <u>TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024</u> - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 <u>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE</u>
---	--

LOTTO 4 (sub 33)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica ognuno dei quali si articola su tre livelli fuori terra ed un livello entroterra adibito a parcheggio. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività commerciali, il secondo piano ad appartamenti di tipo per lo più residenziali. I collegamenti verticali, per ogni fabbricato, sono assicurati da gradinate ed ascensori di tipo condominiale. La sistemazione esterna è rappresentata da marciapiedi, per la viabilità pedonale, circondati da aiuole e verde attrezzato, e strade asfaltate per la viabilità veicolare e per l'accesso ai parcheggi interrati. All'esterno sono presenti anche gradinate, per il superamento dei salti di quota e porticati ai piani terra sui prospetti interni. Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 27,66 mq. è situato al piano terra del Fabbricato n. 3; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale. - Confini: i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 confinano con p.lla 187 di proprietà di COSTRUZIONI GENERALI EDILIZIO AULETTA S.A.S., con p.lla 344 di proprietà di ROMANO TRONCI - RUGGERI Marco, [REDACTED] Vito - Benedetto, [REDACTED] S.R.L., MARTE IMMOBILIARE S.R.L. con p.lla 486, 485, 484, 479, 483 di proprietà del Comune di Tito e p.lla 325 di proprietà [REDACTED] S.R.L.

	- Il Lotto n. 4 confina con sub 34 e sub 8 (<i>b.c.n.c. – parcheggio pubblico</i>) Ha una superficie commerciale di mq. 33,15 e superficie utile di mq. 27,66
ESTREMI CATASTALI	I BENI DI CUI AL LOTTO 4 hanno i seguenti estremi catastali: - Appartamento sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al fig. 7 p.lla 343 sub 33 piano terra, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 27, Superficie catastale totale: mq. 33, R.C. euro 48,81 Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna
ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D1" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.) - Fabbricato realizzato con: • P.C. n. 555 del 31/10/2007 Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni interne sanabili con la richiesta di sanatoria
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)
OCCUPAZIONE	☐ LIBERO ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 19.d)	Sulla p.lla 343 del fig. 7, sub 33: 1. ANNOTAZIONE del 18/02/2011 – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – <u>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI</u> Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008 2. <u>TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024</u> - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 <u>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE</u>

LOTTO 5 (sub 41)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica ognuno dei quali si articola su tre livelli fuori terra ed un livello entroterra adibito a parcheggio. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività commerciali, il secondo piano ad appartamenti di tipo per lo più residenziali. I collegamenti verticali, per ogni fabbricato, sono assicurati da gradinate ed ascensori di tipo condominiale. La sistemazione esterna è rappresentata da marciapiedi, per la viabilità pedonale, circondati da aiuole e verde attrezzato, e strade asfaltate per la viabilità veicolare e per l'accesso ai parcheggi interrati. All'esterno sono presenti anche gradinate, per il superamento dei salti di quota e porticati ai piani terra sui prospetti interni. Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 27,22 mq. è situato al piano terra del Fabbricato n. 4; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale. - Confini: i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 confinano con p.lla 187 di proprietà di COSTRUZIONI GENERALI EGIDIO AULETTA S.A.S., con p.lla 344 di proprietà di ROMANO Rosalia, RUGGIERI Maria, TORNILLO Vito, Benedetto, SELENE S.R.L., MARTE IMMOBILIARE S.R.L., con p.lla 486, 485, 484, 479, 483 di proprietà del Comune di Tito e p.lla 325 di proprietà BIAGIONE S.R.L.; - Il Lotto n. 5 confina con sub 40, sub 7 (<i>b.c.n.c. – vano scala</i>) e sub 8 (<i>b.c.n.c. – parcheggio pubblico</i>) Ha una superficie commerciale di mq. 30,78 e superficie utile di mq. 27,22
ESTREMI CATASTALI	I BENI DI CUI AL LOTTO 5 hanno i seguenti estremi catastali: Locale commerciale sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 41 piano terra, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 26, Superficie catastale totale: mq. 28, R.C. euro 47,00 Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D1" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.) - Fabbricato realizzato con: • P.C. n. 555 del 31/10/2007 Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni interne sanabili con la richiesta di sanatoria
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 12.000,00 (dodicimila/00)
OCCUPAZIONE	☒ LIBERO ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 19.e)	Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 41: 1. ANNOTAZIONE del 18/02/2011 – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – <u>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI</u> Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008 2. <u>TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024</u> - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 <u>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE</u>

LOTTO 6 (sub 42)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica ognuno dei quali si articola su tre livelli fuori terra ed un livello entroterra adibito a parcheggio. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività commerciali, il secondo piano ad appartamenti di tipo per lo più residenziali. I collegamenti verticali, per ogni fabbricato, sono assicurati da gradinate ed ascensori di tipo condominiale. La sistemazione esterna è rappresentata da marciapiedi, per la viabilità pedonale, circondati da aiuole e verde attrezzato, e strade asfaltate per la viabilità veicolare e per l'accesso ai parcheggi interrati. All'esterno sono presenti anche gradinate, per il superamento dei salti di quota e

	porticati ai piani terra sui prospetti interni. Il locale autorimessa, avente superficie utile di circa 27,22 mq. è situato al piano terra del Fabbricato n. 4; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico). L'accesso al locale autorimessa avviene attraverso una serranda avvolgibile metallica. E' costituito da un unico locale. - Confini: i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 confinano con p.lla 187 di proprietà di COSTRUZIONI GENERALI EGIDIO AULETTA S.A.S. con p.lla 344 di proprietà di ROMANO Rosaria, PIZZERI Marco, TORNILLO Vito Benedetto, SELENE S.R.L., MARTE IMMOBILIARE S.R.L., con p.lla 486, 485, 484, 479, 483 di proprietà del Comune di Tito e p.lla 325 di proprietà BIAGIONE S.R.L.; Il Lotto n. 6 confina con sub 43, sub 7 (<i>b.c.n.c. – vano scala</i>) e sub 8 (<i>b.c.n.c. – parcheggio pubblico</i>); Ha una superficie commerciale di mq. 30,78 e superficie utile di mq. 27,22
ESTREMI CATASTALI	I BENI DI CUI AL LOTTO 6 hanno i seguenti estremi catastali: Locale commerciale sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 42 piano terra, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 26, Superficie catastale totale: mq. 28, R.C. euro 47,00 Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D1" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.) - Fabbricato realizzato con: • P.C. n. 555 del 31/10/2007 Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni interne sanabili con la richiesta di sanatoria
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 12.000,00 (dodicimilamila/00)
OCCUPAZIONE	☒ LIBERO ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO

**ELENCO
ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI
CONTRO**
(All. n. 19.f)

Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 42:

1. **ANNOTAZIONE del 18/02/2011** – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI** (nota All. n. 21)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008
2. **TRASCRIZIONE del 22/09/2011** – Registro Particolare 10348 Registro Generale 13274 Pubblico ufficiale PASQUARIELLO ANGELO Repertorio 2135/1452 del 06/09/2011 – **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
3. **TRASCRIZIONE del 26/09/2012** – Registro Particolare 11845 Registro Generale 1414056 Pubblico ufficiale PASQUARIELLO ANGELO Repertorio 2927/1988 del 20/09/2012 – **ATTO TRA VIVI – PERMUTA**
4. **TRASCRIZIONE del 06/12/2012** – Registro Particolare 15133 Registro Generale 20650 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90018/20489 del 05/12/2012 – **ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazioni n. 2034 del 12/08/2013 (RINUNCIA AGLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE)
5. **ANNOTAZIONE DEL 12/08/2013** - Registro Particolare 2034 Registro Generale 12982 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90783/21062 del 20/06/2013 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA AGLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE**
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15233 del 2012
6. **TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024** - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

LOTTO 7 (sub 44)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica ognuno dei quali si articola su tre livelli fuori terra ed un livello entrotterra adibito a parcheggio. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività commerciali, il secondo piano ad appartamenti di tipo per lo più residenziali. I collegamenti verticali, per ogni fabbricato, sono assicurati da gradinate ed ascensori di tipo condominiale. La sistemazione esterna è rappresentata da marciapiedi, per la viabilità pedonale, circondati da aiuole e verde attrezzato, e strade asfaltate per la viabilità veicolare e per l'accesso ai parcheggi interrati. All'esterno sono presenti anche gradinate, per il superamento dei salti di quota e porticati ai piani terra sui prospetti interni. Il locale autorimessa, Il locale autorimessa, di circa 58,27 mq. è situato al piano terra del Fabbricato n. 4; ad esso si accede, dal prospetto laterale sinistro, attraverso una rampa esterna ed un cancello in metallo. È disimpegnato da un'ampia area con posti auto e spazi di manovra riportata al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 8 (parcheggio pubblico). Anche se, nella planimetria catastale, risulta delimitato e chiuso con accesso di circa 3,00 mt., in realtà il locale è aperto su tutto il prospetto anteriore. Il prospetto posteriore è costituito da pilastri e due cancelli metallici. Solo i prospetti laterali sono delimitati da blocchetti di cemento. - Confini: i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 confinano con p.lla 187 di proprietà di [REDACTED] p.lla 344 di proprietà di ROMANO Riccardo, PIERLUIGI Marco, CARLO Vito, Benedetto, SELENE S.R.L., MARCO IMMOBILIARE S.R.L. con p.lla 486, 485, 484, 479, 483 di proprietà del Comune di [REDACTED] e p.lla 325 di proprietà BIAGIONE S.R.L.; Il Lotto n. 7 confina con sub 43 e sub 8 (<i>b.c.n.c. – parcheggio pubblico</i>); Ha una superficie commerciale di mq. 70,14 e superficie utile di mq. 58,27
ESTREMI CATASTALI	I BENI DI CUI AL LOTTO 7 hanno i seguenti estremi catastali: Locale commerciale sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 44 piano terra, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 64, Superficie catastale totale: mq. 69, R.C. euro 115,69 Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna

ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D1" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.) - Fabbricato realizzato con: • P.C. n. 555 del 31/10/2007 Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni interne sanabili con la richiesta di sanatoria
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 27.700,00 (ventisettemilasettecento/00)
OCCUPAZIONE	☒ LIBERO ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 19.g)	Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 44: 1. ANNOTAZIONE del 18/02/2011 – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – <u>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI</u> Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008 2. <u>TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024</u> - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 <u>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE</u>

LOTTO 8 (sub 87)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il complesso edilizio è costituito da quattro corpi di fabbrica ognuno dei quali si articola su tre livelli fuori terra ed un livello entroterra adibito a parcheggio. Il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività commerciali, il secondo piano ad appartamenti di tipo per lo più residenziali. I collegamenti verticali, per ogni fabbricato, sono assicurati da gradinate ed ascensori di tipo condominiale. La sistemazione esterna è rappresentata da marciapiedi, per la viabilità pedonale, circondati da aiuole e verde attrezzato, e strade asfaltate per la viabilità veicolare e per l'accesso ai parcheggi interrati. All'esterno sono presenti anche gradinate, per il superamento dei salti di quota e porticati ai piani terra sui prospetti interni.

	Il locale commerciale, di circa 133,86 mq. è situato al primo piano (secondo piano catastalmente) del Fabbricato n. 4; ad esso si accede dal prospetto anteriore e posteriore, attraverso il porticato ed il camminamento pedonale riportato catastalmente al fg. 7 p.lla 343 sub 10. Del sub 10 fanno parte anche i marciapiedi che circondano i fabbricati, la strada interna tra il fabbricato 2, il fabbricato 3 ed il fabbricato 4 e la sistemazione a verde. Poiché il locale si trova al primo piano (secondo piano catastalmente) ad esso si accede salendo la gradinata condominiale e percorrendo il porticato ed il camminamento coperto condominiale riportato catastalmente al sub 7. L'accesso al locale avviene attraverso un'ampia vetrata in alluminio con vetro-camera antisfondamento e serranda avvolgibile metallica motorizzata. E' costituito da un locale adibito alla vendita, un gruppo di servizi costituito da due bagni, un antibagno ed un ripostiglio. Confini: i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 confinano con p.lla 187 di proprietà di COSTRUZIONI GENERALI Egidio Auletta S.A.S., con p.lla 344 di proprietà di ROMANO Rosalia, RUGGIERI Marco, TORNICATO Vito, Benedetta, SELENE S.R.L., MARTE IMMOBILIARE S.R.L. con p.lla 486, 485, 484, 479, 483 di proprietà del Comune di Tito e p.lla 325 di proprietà DIAGIONE S.R.L. Il Lotto n. 8 confina con sub 86 e sub 7 (<i>b.c.n.c. – vano scala</i>); Ha una superficie commerciale di mq. 155,63 e superficie utile di mq. 133,86
ESTREMI CATASTALI	I BENI DI CUI AL LOTTO 8 hanno i seguenti estremi catastali: Locale Commerciale sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 343 sub 87 piano 2, cat. C/1, Cl. 1, consistenza mq. 135, Superficie catastale totale: mq. 145, R.C. euro 1.101.60 Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna
ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D1" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U..) - Fabbricato realizzato con: • P.C. n. 555 del 31/10/2007 Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni interne sanabili con la richiesta di sanatoria

PREZZO A BASE D'ASTA	€ 104.000,00 (centoquattromila/00)
OCCUPAZIONE	☒ LIBERO ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All. n. 19.h)</i>	Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 87: <u>ANNOTAZIONE del 18/02/2011</u> – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – <u>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI</u> Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008 <u>TRASCRIZIONE del 06/12/2012</u> – Registro Particolare 15233 Registro Generale 20650 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90018/20489 del 05/12/2012 – <u>ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA</u> Documenti successivi correlati: - Annotazioni n. 2034 del 12/08/2013 (RINUNCIA AGLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE) <u>RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 05/04/2013</u> – Registro Particolare 4698 Registro Generale 6501 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2485 del 12/12/2012 – <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3663 del 2013 <u>ANNOTAZIONE DEL 12/08/2013</u> - Registro Particolare 2034 Registro Generale 12982 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90783/21062 del 20/06/2013 <u>ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA AGLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE</u> Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15233 del 2012 <u>TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024</u> - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 <u>ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE</u>

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

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 "[REDACTED] S.R.L.", per la quota di 1/1 in quanto:

- sono pervenuti alla società "[REDACTED] S.R.L." **per accessione per aver edificato gli immobili in oggetto su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Tito alla Contrada Santa Loja snc, catastralmente identificati dal fg. 7 p.lle 254, 256, 258, 260, 36, 38, 63, 64, ad essa conferiti dalle Sigg.re [REDACTED] SCAVONE Antonietta (nata a Tito il 15/06/1929), [REDACTED] SALVIA Maria Luisa (nata a Tito il 09/02/1961), [REDACTED] SALVIA Rosina (nata a Tito il 02/12/1948) giusta ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Di Lizia Antonio del 23 marzo 2006, repertorio n. 79115/13207, trascritto in data 15 aprile 2006 ai nn. 8589/6038 (All. n. 3);**
- precedentemente, le p.lle 186, 36, 38, 63, 64 e 35 alle Sigg.re [REDACTED] SCAVONE Antonietta, [REDACTED] SALVIA Maria Luisa, [REDACTED] SALVIA Rosina **per AFFRANCAZIONE** a rogito di Porosa Antonio del 21/11/1996 rep. 45493, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza **in data 29/11/1996 ai nn. 14935/13273, dall' Istituto Diocesano [REDACTED] Clero della Diocesi di Potenza, Muro Lucano e Marsiconuovo** (All. n. 4);
- precedentemente, le p.lle 254 ex 35, 260 ex 186, 36, 38, 63, 64 sono pervenute alle Sigg.re [REDACTED] SCAVONE Antonietta, [REDACTED] SALVIA Maria Luisa, e [REDACTED] SALVIA Rosina, enfiteute, per **DENUNCIA (NEI PASSAGGI DI MORTE) del 19/02/1973** - Sede Potenza (PZ) Registrazione Volume 137 n. 530 registrato in data 07/08/1973 – Voltura n. 3279.2/1975 e successiva accettazione tacita di eredità del defunto [REDACTED] SALVIA Angelo, nato in Tito il 30/01/1920 e deceduto il 19/02/1973, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza ai nn. 12488/9817 del 18/09/2020 (All. n. 5) e successiva rettifica trascritta ai nn. 12557/9878 del 21/09/2020 (All. n. 6);
- Si precisa infine, che, nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

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

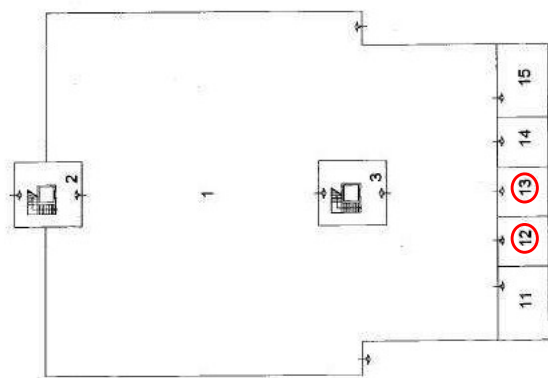
Il bene interessato dalla liquidazione giudiziale, come già detto, è costituito da **n. 8 unità immobiliari, facenti parte di quattro fabbricati ognuno dei quali si sviluppa su 4 livelli** siti in c.da Santa Loja del Comune di Tito (PZ), riportate al catasto fabbricati al foglio 7 p.lla 343 sub 12, 13, 31, 33, 41, 42, 44, 87. I fabbricati sono costituiti da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.

I fabbricati sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni:

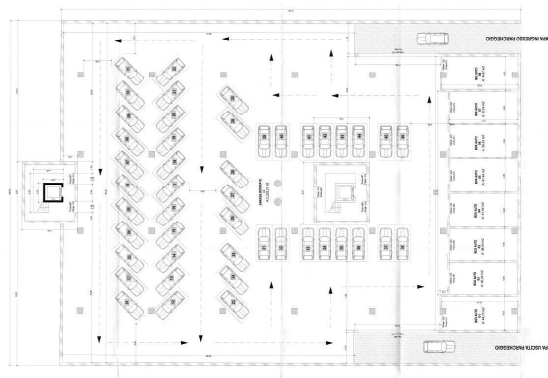
- **Permesso di costruire n. 555** rilasciato dal Comune di Tito il 31 ottobre 2007 Prot. Gen. 13402 (All. n. 14) – Costruzione di un complesso edilizio da adibire ad attività commerciale e servizi – aree dei servizi territoriali in Località Santa Loja Lotto Y censito al Catasto dei Terreni al fg. 7, mappali n. 254, 256, 258, 260, 36, 38, 63, 64.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione sopra riportata con lo stato dei luoghi è risultato quanto di seguito riportato:

- in riferimento al **lotto n. 1 (sub 12)** ed al **lotto n. 2 (sub 13)**, si evince quanto segue: nella planimetria autorizzata i due lotti fanno parte di una fila costituita da n. 8 box auto, aventi lunghezza pari a 9,17 mt. e larghezza variabile tra 4,38 mt e 4,51 mt.; nella realtà sono stati realizzati solo n. 5 box auto (cifr. Locale autorimessa) aventi (i due interessati dalla presente relazione, che sono stati visionati) lunghezza pari a 6,00 mt. e larghezza pari a 6,30 mt., ovvero totalmente diversi da quelli autorizzati.

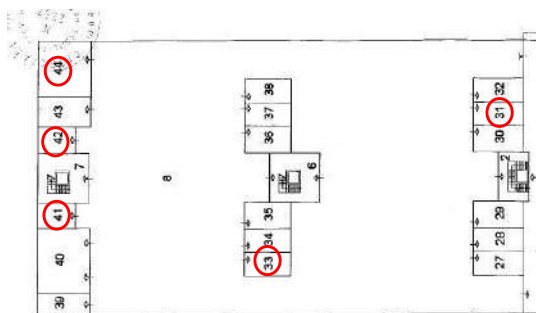


All. n 13.1 – Elaborato planimetrico sub 12 e sub 13

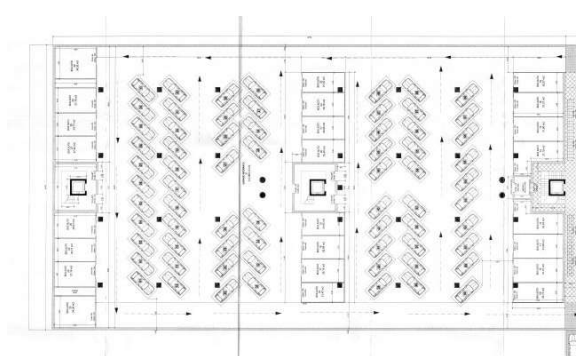


All. n. 15.1 – Planimetria autorizzata Piano S1

- in riferimento al **lotto n. 3 (sub 31)**, si evince quanto segue: nella planimetria autorizzata il lotto fa parte di una fila costituita da n. 8 box auto (divisi dall'ascensore in due file da 4 box), aventi lunghezza pari a 8,09 mt. e larghezza variabile tra 3,18 mt e 3,94 mt.; nella realtà sono stati realizzati solo n. 6 box auto (cifr. Locale autorimessa) (divisi dall'ascensore in due file da 3 box) avente (il box interessato dalla presente relazione, che è stato visionato, sub 31) lunghezza pari a 8,45 mt. e larghezza pari a 3,84 mt., ovvero totalmente diversi da quelli autorizzati.

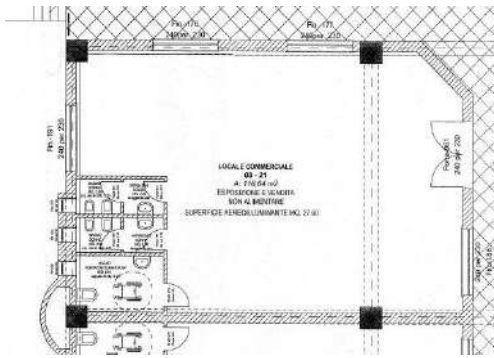


All. n. 13.2 – Elaborato planimetrico sub 31, 33, 41, 42 e 44

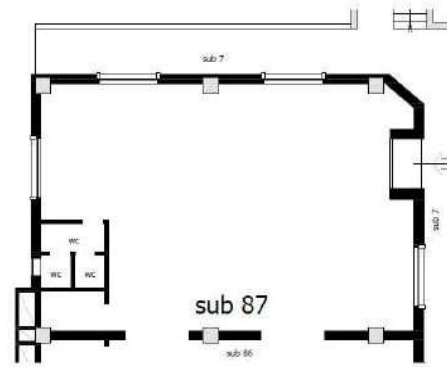


All. n. 15.2 – Planimetria autorizzata Piano T

- in riferimento al **lotto n. 4 (sub 33)**, si evince quanto segue: nella planimetria autorizzata il lotto fa parte di una fila costituita da n. 8 box auto (divisi dall'ascensore in due file da 4 box), aventi lunghezza pari a 6,80 mt. e larghezza variabile tra 3,18 mt e 3,76 mt.; nella realtà sono stati realizzati solo n. 6 box auto (cifr. Locale autorimessa) (divisi dall'ascensore in due file da 3 box) avente (il box interessato dalla presente relazione, che è stato visionato, sub 33) lunghezza pari a 7,48 mt. e larghezza pari a 3,95 mt., ovvero totalmente diversi da quelli autorizzati.
- in riferimento ai **lotto n. 5 (sub 41)**, **lotto n. 6 (sub 42)** e **lotto n. 7 (sub 44)**, si evince quanto segue: nella planimetria autorizzata il lotto fa parte di una fila costituita da n. 8 box auto (divisi dall'ascensore in due file da 4 box), aventi lunghezza pari a 6,69 mt. e larghezza variabile tra 5,23 mt e 3,70 mt.; nella realtà sono stati realizzati solo n. 6 box auto (cifr. Locale autorimessa) (divisi dall'ascensore in due file da 3 box). Il **sub 41** ha dimensioni 6,05 mt. x 4,47 mt., il **sub 42** ha dimensioni 6,00 mt. x 4,47 mt., il **sub 44** ha dimensioni 7,85 mt. x 7,90 mt..
- in riferimento ai **lotto n. 8 (sub 87)**, lo stato dei luoghi risulta modificato in quanto sono stati messi in comunicazione i due locali limitrofi riportati catastalmente al fg. 7 p.la 343 sub 86 e sub 87, mediante due vani di apertura aventi dimensioni 2,50 mt. x 2,75 mt., vi è una diversa distribuzione nel blocco servizi ed, inoltre, il bagno dei disabili è stato eliminato ed al suo posto è stato realizzato un ripostiglio.



All. n. 15.3 – planimetria autorizzata



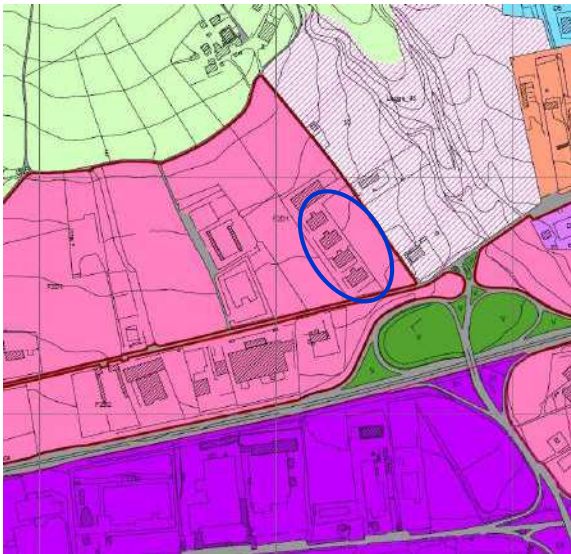
All. n. 10.h – planimetria stato dei luoghi

Pertanto ai fini della regolarizzazione dei beni immobili di cui ai Lotti da n. 1 a n. 8 è necessario produrre un Permesso di costruire in sanatoria presso il Comune di Tito, il cui costo è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (*Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01*), e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (*non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 5.000,00 per il permesso di costruire in sanatoria*) per un totale, quindi di **€ 5.500,00** (in cifra tonda). Tale costo andrà suddiviso tra gli otto Lotti, pertanto, al valore di stima, di ogni lotto sarà sottratto l'importo così ottenuto: $€ 5.500/8 = € 687,50$ (**in cifra tonda € 700,00**) per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

Poiché i **Lotti n. 4, n. 7 e n. 8**, presentano anche delle difformità con le planimetrie catastali, bisognerà presentare anche una **Variazione catastale** presso l'agenzia delle entrate, il cui costo è dato dalle delle tasse catastali € 70,00 e € 400,00 per la variazione catastale per un totale di **€ 500,00** (in cifra tonda).

Per il **Lotto n. 8**, dovrà essere effettuata la **Chiusura dei due vani di apertura con blocchi di laterizio dello stesso spessore del muro ed esecuzione dell'intonaco sulle due facciate dei muri, il cui costo è stato quantizzato in € 945,73** (come da computo metrico (*All. n. 16*)).

Allo stato attuale vige, nel Comune di Tito, il Regolamento urbanistico, per il quale il fabbricato pignorato ricade nella "Zona F2D1" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.) (*All. n. 17a*), così come riportato anche nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Tito (*All. n. 17b*). In tali zone sono consentiti gli interventi così come riportati all'art. 20.9 delle N.T.A. (*All. n. 17c*) del R.U.



Aree ed edifici in Ambito Extraurbano		
[Pink]	Area Extraurbana di tipo Industriale - ASI sottoposta a Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 26 Legge 23/99	
[Purple]	D1 - Area Extraurbana di tipo Industriale - ASI	(art. 20.1 NTA)
[Blue]	D2 - Area Extraurbana di tipo Artigianale e Commerciale - PIP	(art. 20.3 NTA)
[Orange]	D3A - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive e Servizi Privati	(art. 20.4 NTA)
[Light Orange]	D3B - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive e Servizi Privati	(art. 20.5 NTA)
[Light Blue]	D5 - Area Extraurbana destinata a Servizi Generali Privati	(art. 20.6 NTA)
[Pink]	D6 - Area Extraurbana di tipo ricettivo turistico sportivo	(art. 20.10 NTA)
[Purple]	D7 - Area Extraurbana - Zona per Attrezzature Industriali	(art. 20.7 NTA)
[Blue]	F1 - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive Pubbliche	(art. 20.8 NTA)
[Pink]	F2D1 - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.9 NTA)
[Pink]	F2D2 - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.10 NTA)
[Pink]	F2C - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.11 NTA)
[Pink]	F2B - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.12 NTA)

OPGR 104/2017 Art. 21.3

All. n. 17a – Stralcio Regolamento Urbanistico

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

I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un complesso edilizio, formato da quattro fabbricati, sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ogni fabbricato è costituito da 4 piani: piano seminterrato adibito a autorimesse, box e depositi, piano terra e piano primo adibiti ad attività commerciali e piano secondo adibito ad appartamenti ad uso abitativo e foresteria.

Tutti i lotti, interessati dalla presente perizia di stima, dal **Lotto n. 1** al **Lotto n. 8**, sono liberi ed in possesso della curatela.

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

Dalle verifiche effettuate:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- Vi è in corso un **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI** così come si evince anche nella relativa nota di trascrizione, trascritta presso

l'Agenzia delle Entrate di Potenza in data 21/08/2020 R.G. 11035 R.P. 8715, che riguarda, beni facenti parte degli stessi fabbricati ma diversi da quelli di cui alla presente relazione di stima (*All. n. 18.a – All. n. 18.b*);

d) 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. 19.a ad All. n. 19.h*) e per nominativo (*All. n. 20*) sono risultate le seguenti formalità:

Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 12 – Lotto n. 1 (*All. n. 19.a*):

1. **ANNOTAZIONE del 18/02/2011** – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI**
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008
2. **TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024** - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 13 – Lotto n. 2 (*All. n. 19.b*):

1. **ANNOTAZIONE del 18/02/2011** – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI**
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008
2. **TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024** - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 31 – Lotto n. 3 (*All. n. 19.c*):

1. **ANNOTAZIONE del 18/02/2011** – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008

2. **TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024** - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 33 – Lotto n. 4 (All. n. 19.d):

1. **ANNOTAZIONE del 18/02/2011** – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI**
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008
2. **TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024** - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 41 – Lotto n. 5 (All. n. 19.e):

1. **ANNOTAZIONE del 18/02/2011** – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI**
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008
2. **TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024** - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 42 – Lotto n. 6 (All. n. 19.f):

1. **ANNOTAZIONE del 18/02/2011** – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI** (nota All. n. 21)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008
2. **TRASCRIZIONE del 22/09/2011** – Registro Particolare 10348 Registro Generale 13274 Pubblico ufficiale PASQUARIELLO ANGELO Repertorio 2135/1452 del 06/09/2011 – **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

3. **TRASCRIZIONE del 26/09/2012** – Registro Particolare 11845 Registro Generale 1414056 Pubblico ufficiale PASQUARIELLO ANGELO Repertorio 2927/1988 del 20/09/2012 – **ATTO TRA VIVI – PERMUTA**
4. **TRASCRIZIONE del 06/12/2012** – Registro Particolare 15133 Registro Generale 20650 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90018/20489 del 05/12/2012 – **ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Documenti successivi correlati:
 2. Annotazioni n. 2034 del 12/08/2013 (RINUNCIA AGLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE)
5. **ANNOTAZIONE DEL 12/08/2013** - Registro Particolare 2034 Registro Generale 12982 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90783/21062 del 20/06/2013 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA AGLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE**
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15233 del 2012
6. **TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024** - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 44 – Lotto n. 7 (All. n. 19.g):

1. **ANNOTAZIONE del 18/02/2011** – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI**
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008
2. **TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024** - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sulla p.lla 343 del fg. 7, sub 87 – Lotto n. 8 (All. n. 19.h):

1. **ANNOTAZIONE del 18/02/2011** – Registro Particolare 281 Registro Generale 2448 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87469/18560 del 11/01/2011 – **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI**
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1331 del 2008

2. **TRASCRIZIONE del 06/12/2012** – Registro Particolare 15233 Registro Generale 20650 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90018/20489 del 05/12/2012 – **ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Documenti successivi correlati:
2. Annotazioni n. 2034 del 12/08/2013 (RINUNCIA AGLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE)
3. **RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 05/04/2013** – Registro Particolare 4698 Registro Generale 6501 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2485 del 12/12/2012 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Formalità di riferimento:
Trascrizione n. 3663 del 2013
4. **ANNOTAZIONE DEL 12/08/2013** - Registro Particolare 2034 Registro Generale 12982 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90783/21062 del 20/06/2013 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA AGLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE**
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15233 del 2012
5. **TRASCRIZIONE DEL 10/04/2024** - Registro Particolare 4783 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 19/02/2024 **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

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

Il bene pignorato costituito da:

Complesso edilizio sito nel Comune di Tito (PZ) in c.da Santa Loja, s.n.c., censito nel N.C.E.U. al foglio 7 mappale 343 Sub. 12, 13, 31, 33, 41, 42, 44, 87, **non ricade su suolo demaniale.**

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

Il bene pignorato costituito da:

Complesso edilizio sito nel Comune di Tito (PZ) in c.da Santa Loja, s.n.c., censito nel N.C.E.U. al foglio 7 mappale 343 Sub. 12, 31, 33, 41, 42, 44, 87, **non è gravato da censo, livello o uso civico.**

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

Per i beni pignorati, le spese di gestione, relative all'annualità 2023 e 2024, sono quelle riportate negli schemi di ripartizione per quote millesimali (All. n. 21)

Bisogna inoltre precisare che le unità connesse al servizio idrico integrato sono, ad oggi, servite da un unico contatore installato da Acquedotto Lucano, con utenza in corso di voltura in favore del Condominio [REDACTED]. Da detto contatore, si diramano le condutture che servono le singole unità immobiliari, dotate di "sottocontatori" per la contabilizzazione dei consumi e la ripartizione delle somme dovute. L'acquirente dell'immobile, ove non vi avesse già provveduto la Curatela, potrà richiedere l'allaccio diretto al sistema idrico integrato ad Acquedotto Lucano S.p.A., assumendo i rischi non preventivabili legati alla concreta impossibilità di addivenire a detto allaccio, oppure, permanendo l'unicità del contatore, dovrà assumersi anche tutti i rischi connessi a morosità non proprie.

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

b) – STIMA

LOTTO n. 1:

- Locale Autorimessa sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, *riportato al catasto fabbricati al **fg. 7 p.lla 343 sub 12 piano S1**, cat. C/6, Cl. 4, consistenza mq. 35, Superficie catastale totale: mq. 40, R.C. euro 45,19 (All. n. 7a)*

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

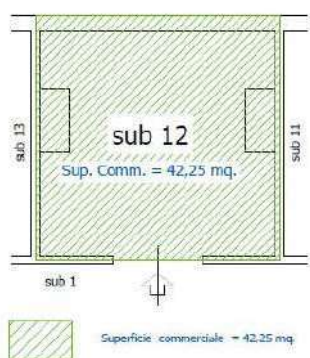
60% verande

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. 22.a – planimetria superficie commerciale SUB 12

Superficie commerciale: 42,25 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 400 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.
---	---------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Sottostrada 1	42,25 mq.	500,00 €/ mq.	<u>21.125,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	<u>€ 21.200,00</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 2,70 €/mq./mese	MASSIMO 2,90 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,80 €/mq./mese	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Sottostrada 1	42,25 mq.	2,80 €/ mq./mese	€ <u>118,30</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>120,00</u>

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 2024 - Semestre 2

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	650	800	L	2,1	2,8	L
Box	NORMALE	280	370	L	0,9	1,3	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 280,00 €/mq.	MASSIMO 370,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 325,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore

Autorimessa	Terra	42,25 mq.	325,00 €/ mq.	€ <u>13.731,25</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>14.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,90 €/mq./mese	MASSIMO 1,30 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,10 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Sottostrada 1	42,25 mq.	1,10 €/ mq./mese	€ <u>46,47</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>50,00</u>

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:

I. – STIMA VENDITA

$$€ [(21.200,00 + € 14.000,00)]/2 = \underline{\underline{€ 17.600,00}}$$

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 700,00

Ovvero:

$$€ 17.600,00 - € 700,00 = € 16.900,00$$

che in c.t. diventa

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 1: € 17.000,00
(diconsi diciassettemila/00)

II. – STIMA AFFITTO MENSILE

€ $[(120,00 + € 50,00)]/2 = € 85,00$ (mensili) che in c.t. diventa

€ 85,00 (mensili) (diconsi ottantacinque/00 euro mensili)

LOTTO n. 2:

- Locale Autorimessa sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, _riportato al catasto fabbricati al **fg. 7 p.lla 343 sub 13 piano S1**, cat. C/6, Cl. 4, consistenza mq. 35, Superficie catastale totale: mq. 40, R.C. euro 45,19 (All. n. 7b)

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

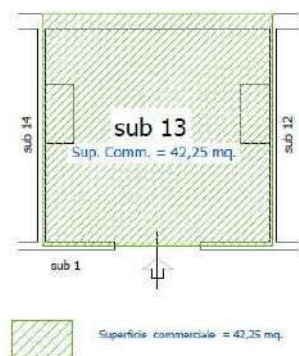
Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

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. 21.b – planimetria superficie commerciale SUB 13

Superficie commerciale: 42,25 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 400,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Sottostrada 1	42,25 mq.	500,00 €/ mq.	<u>21.125,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>21.200,00</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 2,70 €/mq./mese	MASSIMO 2,90 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,80 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Sottostrada 1	42,25 mq.	2,80 €/ mq./mese	€ <u>118,30</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>120,00</u>

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 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TITO

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

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	650	800	L	2,1	2,8	L
Box	NORMALE	280	370	L	0,9	1,3	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 280,00 €/mq.	MASSIMO 370,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 325,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Sottostrada 1	42,25 mq.	325,00 €/ mq.	€ <u>13.731,25</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>14.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,90 €/mq./mese	MASSIMO 1,30 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,10 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Sottostrada 1	42,25 mq.	1,10 €/ mq./mese	€ <u>46,47</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>50,00</u>

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:

I. – STIMA VENDITA

$$€ [(21.200,00 + € 14.000,00)]/2 = \underline{\underline{€ 17.600,00}}$$

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 700,00

Ovvero:

$$€ 17.600,00 - € 700,00 = € 16.900,00$$

che in c.t. diventa

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 2: € 17.000,00
(diconsi diciassettemila/00)

II. – STIMA AFFITTO MENSILE

$$€ [(120,00 + € 50,00)]/2 = € 85,00 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$

€ 85,00 (mensili) (diconsi ottantacinque/00 euro mensili)

LOTTO n. 3:

- **Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fg. 7 p.lla 343 sub 31 piano T**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 31, Superficie catastale totale: mq. 35, R.C. euro 56,04 (All. n. 7c)

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)

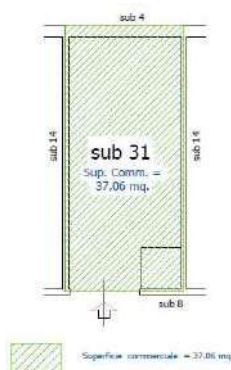
I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

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. 21.c – planimetria superficie commerciale SUB 31

Superficie commerciale: 37,06 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 400,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Terra	37,06 mq.	500,00 €/ mq.	<u>18.530,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>18.600,00</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 2,70 €/mq./mese	MASSIMO 2,90 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,80 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	37,06 mq.	2,80 €/ mq./mese	€ <u>103,77</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>105,00</u>

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 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TITO

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

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	650	800	L	2,1	2,8	L
Box	NORMALE	280	370	L	0,9	1,3	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 280,00 €/mq.	MASSIMO 370,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 325,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Terra	37,06 mq.	325,00 €/ mq.	€ <u>12.044,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>12.100,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		MINIMO 0,90 €/mq./mese	MASSIMO 1,30 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,10 €/mq./mese
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	37,06 mq.	1,10 €/ mq./mese	€ <u>40,77</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>45,00</u>

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:

I. – STIMA VENDITA

$$€ [(18.600,00 + € 12.100,00)]/2 = \underline{\underline{€ 15.350,00}}$$

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 700,00

Ovvero:

$$€ 15.350 - € 700,00 = € 14.650,00$$

che in c.t. diventa

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 3: € 14.700,00
(diconsi quattordicimilasettecento/00)

II. – STIMA AFFITTO MENSILE

$$€ [(105,00 + € 45,00)]/2 = € 75,00 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$

€ 75,00 (mensili) (diconsi settantacinque/00 mensili)

LOTTO n. 4:

- **Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fg. 7 p.lla 343 sub 33 piano T**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza 27, Superficie catastale totale: mq. 33, R.C. euro 48,81 (All. n. 7d)

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)

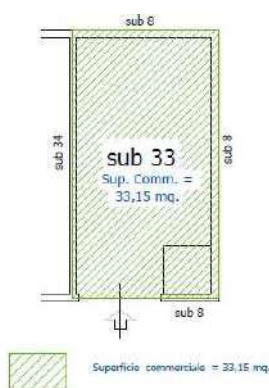
I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

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. 21.d – planimetria superficie commerciale SUB 33

Superficie commerciale: 33,15 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 400,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Terra	33,15 mq.	500,00 €/ mq.	<u>16.575,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>16.600,00</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 2,70 €/mq./mese	MASSIMO 2,90 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,80 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	33,15 mq.	2,80 €/ mq./mese	€ <u>92,82</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>95,00</u>

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 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TITO

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

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	
Abitazioni civili	NORMALE	640	930	L	2,2	2,7	L
Box	NORMALE	280	370	L	0,9	1,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	620	L	1,5	2,2	L

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 280,00 €/mq.	MASSIMO 370,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 325,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	terra	33,15 mq.	325,00 €/ mq.	€ <u>10.773,75</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>11.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,90 €/mq./mese	MASSIMO 1,30 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,10 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	33,15 mq.	1,10 €/ mq./mese	€ <u>36,46</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>40,00</u>

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:

I. – STIMA VENDITA

$$€ [(16.600,00 + € 11.000,00)]/2 = \underline{\underline{€ 13.800,00}}$$

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 700,00

Ovvero:

$$€ 13.800,00 - € 700,00 = € 13.100,00$$

Nonché l'importo per la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 500,00

Ovvero:

$$€ 13.100,00 - € 500,00 = € 12.600,00$$

che in c.t. diventa

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 4: € 12.600,00
(diconsi dodicimilaseicento/00)

II. – STIMA AFFITTO MENSILE

$$€ [(95,00 + € 40,00)]/2 = € 67,50 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$

€ 70,00 (mensili) (diconsi settanta/00 mensili)

LOTTO n. 5:

- Locale Autorimessa sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, _riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 41 piano T**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 26, Superficie catastale totale: mq. 28, R.C. euro 47,00 (All. n. 7e)

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)

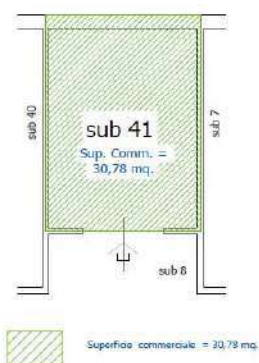
I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

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. 21.e – planimetria superficie commerciale SUB 41

Superficie commerciale: 30,78 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 400,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Terra	30,78 mq.	500,00 €/ mq.	<u>15.390,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>15.400,00</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 2,70 €/mq./mese	MASSIMO 2,90 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,80 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	30,78 mq.	2,80 €/ mq./mese	€ <u>86,18</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>90,00</u>

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 2024 – Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TITO

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

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	650	800	L	2,1	2,8	L
Box	NORMALE	280	370	L	0,9	1,3	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 280,00 €/mq.	MASSIMO 370,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 325,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Terra	30,78 mq.	325,00 €/ mq.	€ <u>10.003,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>10.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,90 €/mq./mese	MASSIMO 1,30 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,10 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	30,78 mq.	1,10 €/ mq./mese	€ <u>33,85</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>35,00</u>

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

$$€ [(15.400,00 + € 10.000,00)]/2 = \underline{\underline{€ 12.700,00}}$$

- A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 700,00

Ovvero:

$$€ 12.700,00 - € 700,00 = € 12.000,00$$

che in c.t. diventa

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 5: € 12.000,00
(diconsi dodicimila/00)

II. – STIMA AFFITTO MENSILE

$$€ [(90,00 + € 35,00)]/2 = € 62,50 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$

€ 65,00 (mensili) (diconsi sessantacinque/00 mensili)

LOTTO n. 6:

- Locale Autorimessa sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fig. 7 p.lla 343 sub 42 piano T**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 26, Superficie catastale totale: mq. 28, R.C. euro 47,00 (All. n. 7f)

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)

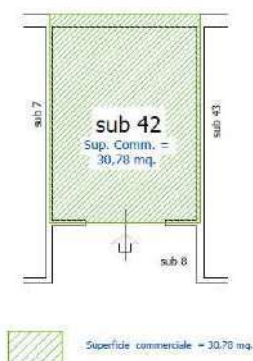
I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

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. 24.6 – planimetria superficie commerciale SUB 42

Superficie commerciale: 30,78 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 400,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Terra	30,78 mq.	500,00 €/ mq.	<u>15.390,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>15.400,00</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 2,70 €/mq./mese	MASSIMO 2,90 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,80 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	30,78 mq.	2,80 €/ mq./mese	€ <u>86,18</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>90,00</u>

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 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TITO

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

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	650	800	L	2,1	2,8	L
Box	NORMALE	280	370	L	0,9	1,3	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 280,00 €/mq.	MASSIMO 370,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 325,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Attività commerciale	Terra	30,78 mq.	325,00 €/ mq.	€ <u>10.003,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>10.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,90 €/mq./mese	MASSIMO 1,30 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,10 €/mq./mese
---	---------------------------	----------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	30.78 mq.	1,10 €/ mq./mese	€ <u>33,86</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>35,00</u>

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:

I. – STIMA VENDITA

$$€ [(15.400,00 + € 10.000,00)]/2 = \underline{\underline{€ 12.700,00}}$$

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 700,00

Ovvero:

$$€ 12.700 - € 700,00 = € 12.000,00$$

che in c.t. diventa

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 6: € 12.000,00
(diconsi dodicimila/00)

II. – STIMA AFFITTO MENSILE

$$€ [(90 + € 35,00)]/2 = € 62,50 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$

€ 65,00 (mensili) (diconsi sessantacinque/00 mensili)

LOTTO n. 7:

- **Locale Autorimessa** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fg. 7 p.lla 343 sub 44 piano T**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq. 64, Superficie catastale totale: mq. 69, R.C. euro 115,69 (All. n. 7g)

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)

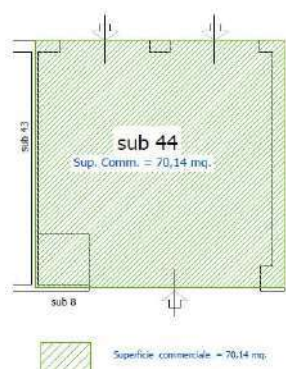
I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

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. 24.7 – planimetria superficie commerciale SUB 44

Superficie commerciale: 70,14 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 400,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimessa	Terra	70,14 mq.	500,00 €/ mq.	<u>35.070,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>35.000,00</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 2,70 €/mq./mese	MASSIMO 2,90 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,80 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	70,14 mq.	2,80 €/ mq./mese	€ <u>196,39</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>200,00</u>

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 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TITO

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

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	650	800	L	2,1	2,8	L
Box	NORMALE	280	370	L	0,9	1,3	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 280,00 €/mq.	MASSIMO 370,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 325,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Attività commerciale	Terra	70,14 mq.	325,00 €/ mq.	€ <u>22.795,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>22.800,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,90 €/mq./mese	MASSIMO 1,30 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,10 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Autorimessa	Terra	70,14 mq.	1,10 €/ mq./mese	€ <u>77,15</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>80,00</u>

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. 7:

I. – STIMA VENDITA

$$€ [(35.000,00 + € 22.800,00)]/2 = \underline{\underline{€ 28.900,00}}$$

A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 700,00

Ovvero:

$$€ 28.900,00 - € 700,00 = € 28.200,00$$

Nonché l'importo per la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 500,00

Ovvero:

$$€ 28.200,00 - € 500,00 = € 27.700,00$$

che in c.t. diventa

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 7: € 27.700,00
(diconsi ventisettemilasettecento/00)

II. – STIMA AFFITTO MENSILE

€ [(200,00 + € 80,00)]/2 = € 140,00 (mensili) che in c.t. diventa

€ 140,00 (mensili) (diconsi centoquaranta/00 mensili)

LOTTO n. 8:

- **Locale Commerciale** sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja, riportato al catasto fabbricati al **fg. 7 p.lla 343 sub 87 piano 2**, cat. C/1, Cl. 1, consistenza mq. 135, Superficie catastale totale: mq. 145, R.C. euro 1.101.60 (All. n. 7f)

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:

15. **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.

16. **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. 24.18 – planimetria superficie commerciale SUB 87

Superficie commerciale: 155,63 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 800,00 €/mq.	MASSIMO 1.300,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 1.050,00 €/mq.
---	------------------------	---------------------------	--

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Attività commerciale	Secondo	155,63 mq.	1.050,00 €/ mq.	<u>163.411,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>163.500,00</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 7,50 €/mq./mese	MASSIMO 8.50 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 8,00 €/mq./mese	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Attività commerciale	Secondo	155,63 mq.	8,00 €/ mq./mese	€ <u>1.245,04</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>1.300,00</u>

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 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TITO

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

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	650	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
Attività commerciale	Secondo	155,63 mq.	900,00 €/ mq.	€ <u>140.067,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>140.000,00</u>

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
Attività commerciale	Primo	155,63 mq.	3,00 €/ mq./mese	€ <u>466,89</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>500,00</u>

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. 8:

I. – STIMA VENDITA

$$€ [(163.500,00 + € 140.000,00)]/2 = \underline{\underline{€ 151.750,00}}$$

- tenendo conto che il locale non ha le rifiniture né gli impianti, a tale somma viene decurtato il 30% pertanto si ha:

$$€ 151.750,00 - (€ 151.750,00 \times 0,30) = € 106.225,00$$

- A tale somma andrà detratto l'importo occorrente per la sanatoria che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 700,00 ed inoltre bisogna detrarre l'importo per la chiusura delle aperture di comunicazione con il sub 87 (non pignorato)

Ovvero:

$$€ 106.225,00 - € 700,00 = € 105.525,00$$

- Nonché l'importo per la variazione catastale che, come riportato nel quesito n. 6, ammonta ad € 500,00

Ovvero:

$$€ 105.525,00 - € 500,00 = € 105.025,00$$

- Infine bisogna detrarre le spese relative all'esecuzione della chiusure dei due vani di porta che mettono in comunicazione il sub 86 con il sub 87 (non pignorato) che da computo metrico è pari a € 945,73 (*All. n. 16*)

Ovvero:

$$€ 105.025,00 - € 945,73 = € 104.079,27$$

che in c.t. diventa

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 18: € 104.000,00
(diconsi centoquattromila/00)

II. – STIMA AFFITTO MENSILE

€ [(1.300,00 + € 500,00)]/2 = € 900,00 (mensili) che in c.t. diventa

€ 900,00 (mensili) (diconsi novecento/00 mensili)

RICAPITOLANDO

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 1

€ 17.000,00 (diconsi diciassettemila/00)

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 2

€ 17.000,00 (diconsi diciassettemila /00)

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 3

€ 14.700,00 (diconsi quattordicimilasettecento/00)

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 4

€ 12.600,00 (diconsi dodicimilaseicento/00)

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 5

€ 12.000,00 (diconsi dodicimila/00)

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 6

€ 12.000,00 (diconsi dodicimila/00)

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 7

€ 27.700,00 (diconsi ventisettemilasettecento/00)

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 8

€ 104.000,00 (diconsi centoquattromila/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del compendio pignorato:

**€ 217.000,00
(diconsi duecentodiciassettemila/00)**

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

Il bene di cui alla presente relazione di stima è stato **pignorato nella sua totalità** in quanto la Società pignorata [REDACTED] ne detiene la **proprietà 1/1 come riportato nella certificazione notarile** (*All. n. 1*), nella sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale (*All. n. 2a*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 2b*) nonché negli atti relativi ai vari passaggi di proprietà (*All. n. 3 – 4 – 5 – 6*).

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] 01628100768, come riportato nell'allegata visura storica camerale (*All. n. 23*).

Il c.t.u.
Arch. Maria Antonia Centoducati
(firmato digitalmente)