

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

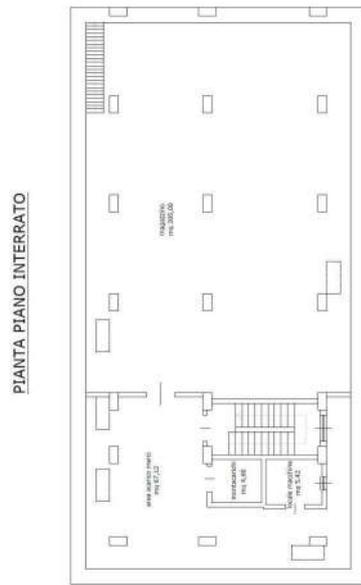


I sopraddetti immobili interessati dal pignoramento sono stati realizzati con:

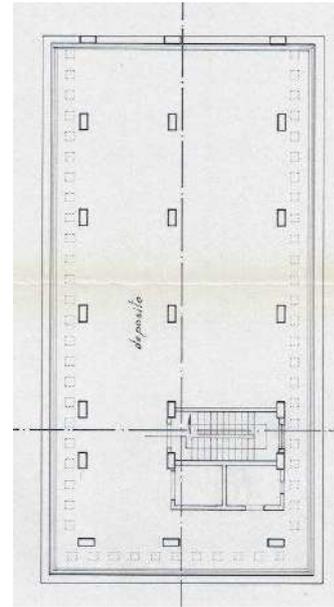
- **Concessione Edilizia n. 32 anno 1983** protocollo n. 4.105 del 25/05/1983 rilasciata dal Comune di Tolve in pari data – originaria;
- **Concessione n. 14 anno 1985** protocollo n. 1.771 del 15/04/1985 rilasciata dal Comune di Tolve il 23/04/1985 - variante alla C.E. originaria n. 32/1983;
- **Concessione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

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

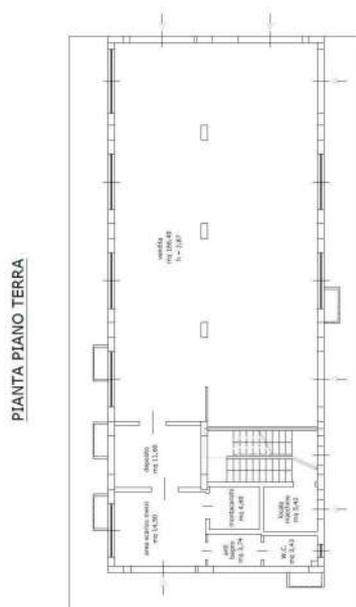




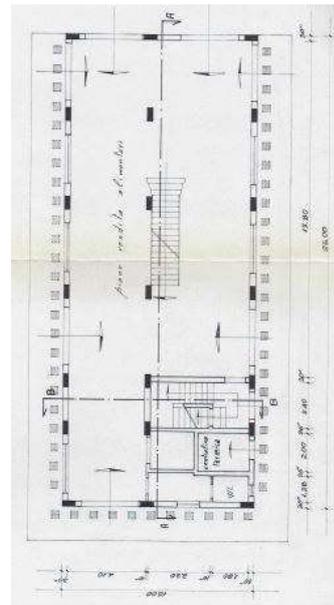
All. n. 19.1 – planimetria stato dei luoghi PS - lotto 1



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



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



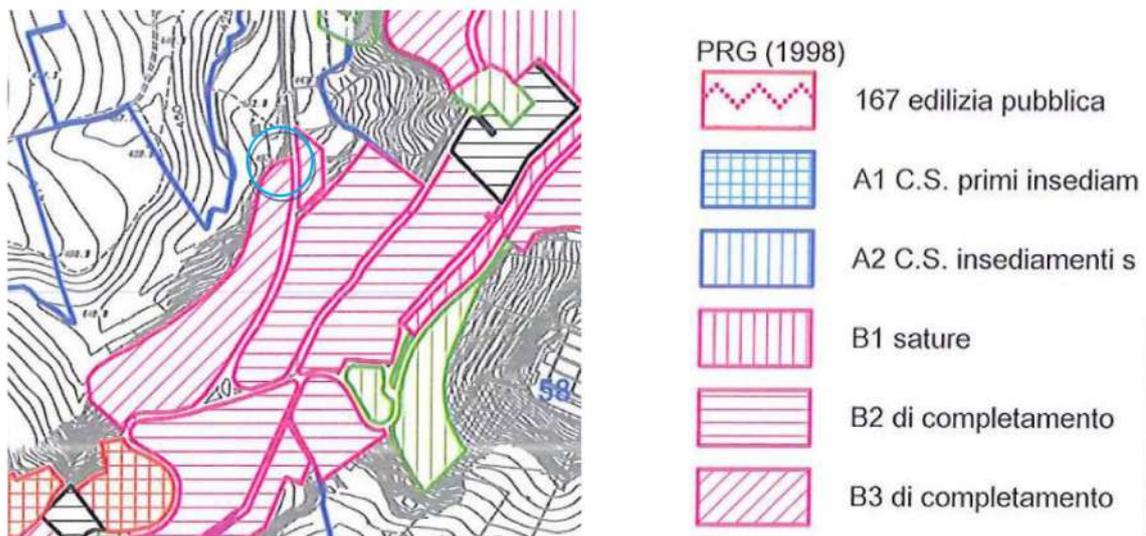
All. n. 24 – planimetria autorizzato PT - lotto 1

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



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

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



All. n. 25 – Stralcio P.R.G.

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

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



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

Pertanto ai fini della regolarizzazione dei beni immobili del lotto n. 1 è necessario, come già precedentemente riportato, produrre:

1. **Permesso di costruire in sanatoria** presso il Comune di Tolve;
2. **Relazione geologica;**
3. **Richiesta in sanatoria di autorizzazione all'edificazione in zona sismica** presso i competenti Uffici Regionali;
4. **Variazione catastale.**

Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (*Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01*), delle tasse catastali (€ 100,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 12.000,00) per un totale, quindi di **€ 17.000,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

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

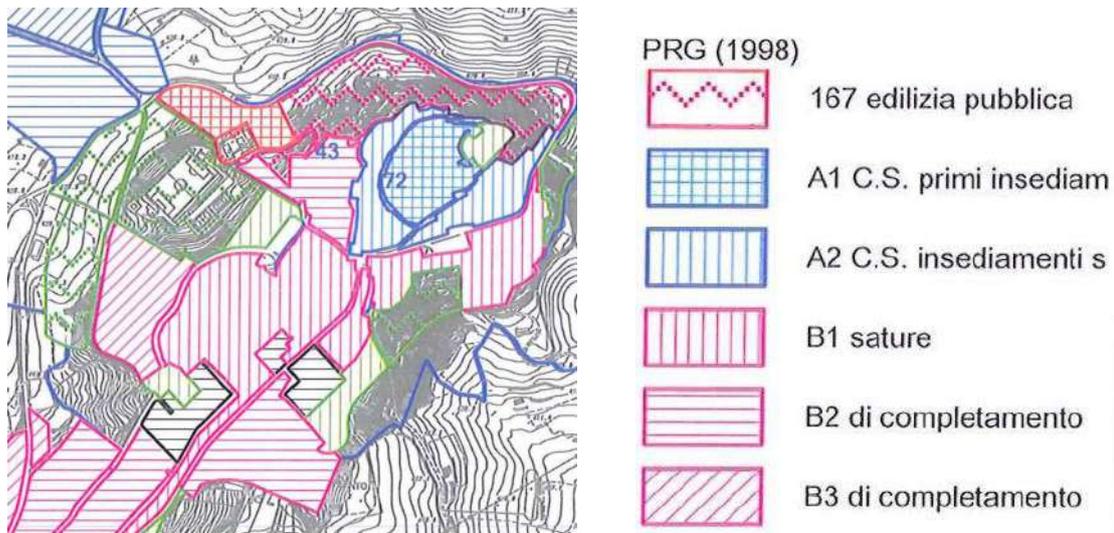
Manca inoltre l'attestazione di certificazione energetica.

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



Il sopradDETTO immobile interessato dal pignoramento è stato realizzato con:

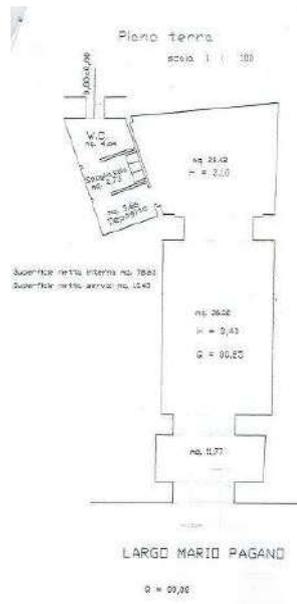
- Il fabbricato è stato **costruito prima del 01/09/1967** e non è stato possibile reperire alcuna autorizzazione relativa alla sua realizzazione, presso il Comune di Tolve;
- D.I.A. – Denuncia di Inizio Attività – del 04/02/2002 protocollo n. 907 (*All. n. 27*).
Allo stato attuale vige, nel Comune di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



All. n. 28 – Stralcio P.R.G.

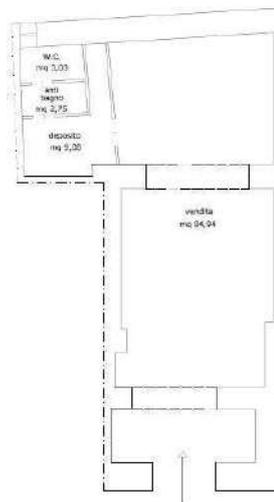
Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alla sopra elencata autorizzazione, con lo stato dei luoghi, relativa al bene interessato dal pignoramento, si evince una regolarità sia per forma e dimensioni, che relativa alla distribuzione interna e di prospetto.





All. n. 27 – planimetria autorizzata

PIANTA PIANO TERRA



All. n. 20 – planimetria stato dei luoghi

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



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

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

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

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

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

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

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

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

è occupato dalla [redacted] con sede in Tolve (PZ) via Mario Pagano n. 7 (già n. 15 Piano T) codice fiscale [redacted]

[redacted] rappresentata dalla titolare [redacted]
[redacted] in via Salvo D'acquisto n. 2 int. 2/b in qualità di



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

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

Dalle verifiche effettuate:

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

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

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

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



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

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

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

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

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



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

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

I beni pignorati costituiti da:

Lotto n. 1:

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

Lotto n. 2:



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

non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati di cui al Lotto n. 1 ed al Lotto n. 2, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Lotto n. 1:

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

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



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

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

100% superfici calpestabili

35% sottotetti non abitabili (mansarda)

100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

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

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

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

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

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

60% verande

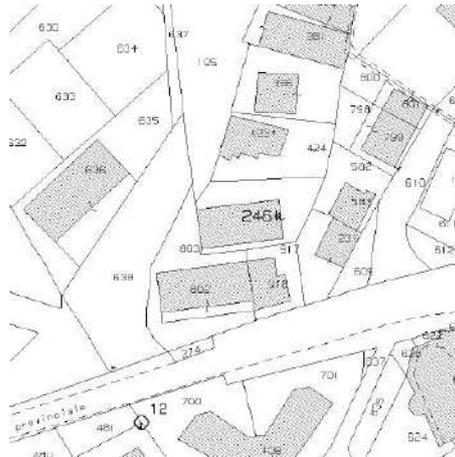
15% giardini di appartamento

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

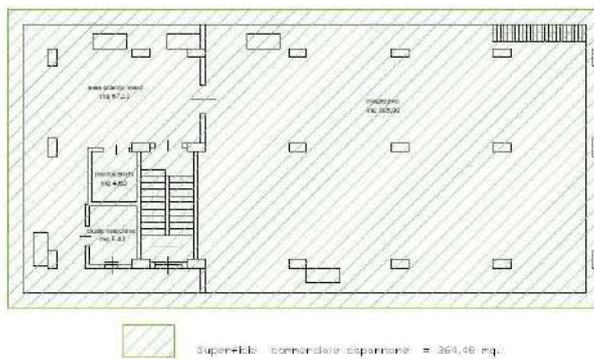
15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

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



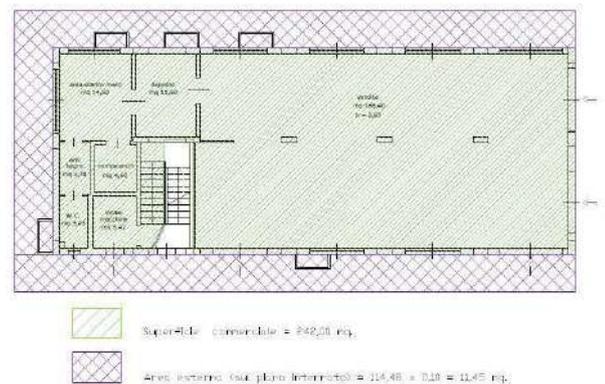


PIANTA PIANO INTERRATO



All. n. 31.1 – planimetria stato dei luoghi PS

PIANTA PIANO TERRA



All. n. 31.2 – planimetria stato dei luoghi PT

Superficie commerciale locale deposito PS:

A1 – locale deposito PS	364,48 mq.
Totale locale deposito PS	364,48 mq.

Superficie commerciale locale commerciale PT:

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

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



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

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

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

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

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



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

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 370 €/mq.	MASSIMO 600 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 485,00,00 €/mq.
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.
negozio	Terra	253,45 mq.	485,00 €/ mq.
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda) € <u>123.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

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

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,40 €/mq./mese	MASSIMO 0,75 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 0,55 €/mq./mese
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese
Deposito - magazzino	Interrato	364,48 mq.	0,55 €/ mq./mese
Totale affitto mensile			(in cifra tonda) € <u>200,00</u>

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

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,25 €/mq./mese	MASSIMO 2,00 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,62 €/mq./mese
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese
negozio	Terra	253,45 mq.	1,62 €/ mq./mese
Totale affitto mensile			(in cifra tonda) € <u>410,00</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 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TOLVE

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

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

Destinazione: Commerciale

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

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita) LOCALE DEPOSITO PS

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

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



VALUTAZIONE OMI (vendita) LOCALE COMMERCIALE PT

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

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

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto) LOCALE DEPOSITO PS

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

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

VALUTAZIONE OMI (affitto) LOCALE COMMERCIALE PT

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

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



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

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto n. 1:

a) – STIMA VENDITA

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

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

Ovvero:

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

che in c.t. diventa

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

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

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

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



Lotto n. 2:

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

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

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

- 100% superfici calpestabili
- 35% sottotetti non abitabili (mansarda)
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

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

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

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

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

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq. l'eccedenza va calcolata al 2%)
- 15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)
- 10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

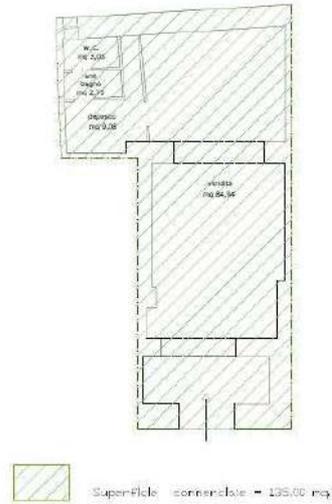
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it





PIANTA PIANO TERRA



All. n. 32 – planimetria stato dei luoghi PS

Superficie commerciale:

negozio	135,00 mq.
Totale negozio	135,00 mq.

Per esso si prenderanno in considerazione i seguenti parametri:



VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

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

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
negozio	Terra	135 mq.	550,00 €/ mq.	€ <u>74.250,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>74.000,00</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 1,30 €/mq./mese	MASSIMO 2,00 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,65 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Interrato	135,00 mq.	1,65 €/ mq./mese	€ <u>222,75</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>250,00</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 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TOLVE

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

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

Destinazione: Commerciale



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

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

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

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
negozio	Terra	135,00 mq.	510,00 €/mq.	€ <u>68.850,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>69.000,00</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 1,30 €/mq./mese	MASSIMO 2,10 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,70 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

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



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

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto n. 2:

c) – STIMA VENDITA

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

che in c.t. diventa

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

d) – STIMA AFFITTO MENSILE

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

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

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

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

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



Quesito n. 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Il debitore esecutato, è una società di capitale denominata [REDACTED] [REDACTED] come riportato nell'allegata visura storica camerale (*All. n. 33*).

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

