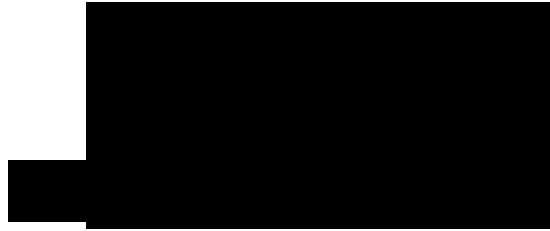


PROCEDIMENTO N. 15/2020 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 02/05/2023

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



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



A. RELAZIONE DI STIMA

- PREFERAZIONE

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F. NOTA SPECIFICA DELLE COMPETENZE TECNICHE



PREFAZIONE

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



- Che la Banca mutuante provvedeva pertanto a notificare ai debitori svariati atti di precetto, rimasti tuttavia senza esito;
- Che Futura SPV s.r.l., in forza di contratto di cessione concluso in data 05/07/2018 con Banca di Credito Cooperativo di Cassano delle Murge e Tolve Soc. Coop. ha acquistato *pro soluto*, un portafoglio di crediti pecuniari individuabili “in blocco”;
- Che tra i crediti oggetto della predetta cessione era compreso quello vantato nei confronti di [REDACTED] con annessi privilegi, garanzie e accessori;
- Che Futura 2019 s.r.l., in forza di contratto di cessione concluso in data 03/12/2019 con Futura SPV s.r.l. ha acquistato *pro soluto*, un portafoglio di crediti pecuniari individuabili “in blocco”, tra i quali è ricompreso quello vantato nei confronti di [REDACTED];
- Che Futura 2019 s.r.l, con procura per atto Notaio Luigi Cecala di Milano in data 09/12/2019, Rep. n. 44109, Racc. n. 13844, ha nominato procuratrice speciale Guber Banca S.p.A. per la gestione ed il recupero, in via stragiudiziale e giudiziale, dei crediti oggetto delle cessioni di cui sopra, con il correlativo potere di stare in giudizio ex art. 77 c.p.c.;
- Che in forza dei suddetti titoli esecutivi è stato notificato atto di precetto per l’importo di € 422.843,38, oltre interessi e spese, in data 24/12/19 alla [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, in data 02/01/2020 al sig. [REDACTED] in da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- che è decorso infruttuosamente il termine di cui all’art. 482 c.p.c.;
- che la GUBER BANCA Spa nella sua qualità ut supra, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti diritti reali su beni immobili con accessori, pertinenze e frutti, ai sensi dell’art. 2912 c.c., che così si individuano:

per il diritto di piena proprietà per quota 1/1 spettante a [REDACTED]



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

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

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

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



a) – RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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



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

Si precisa infine, che, nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

DIRITTI REALI

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



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

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

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

Confini:

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



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

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

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

Confini:

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

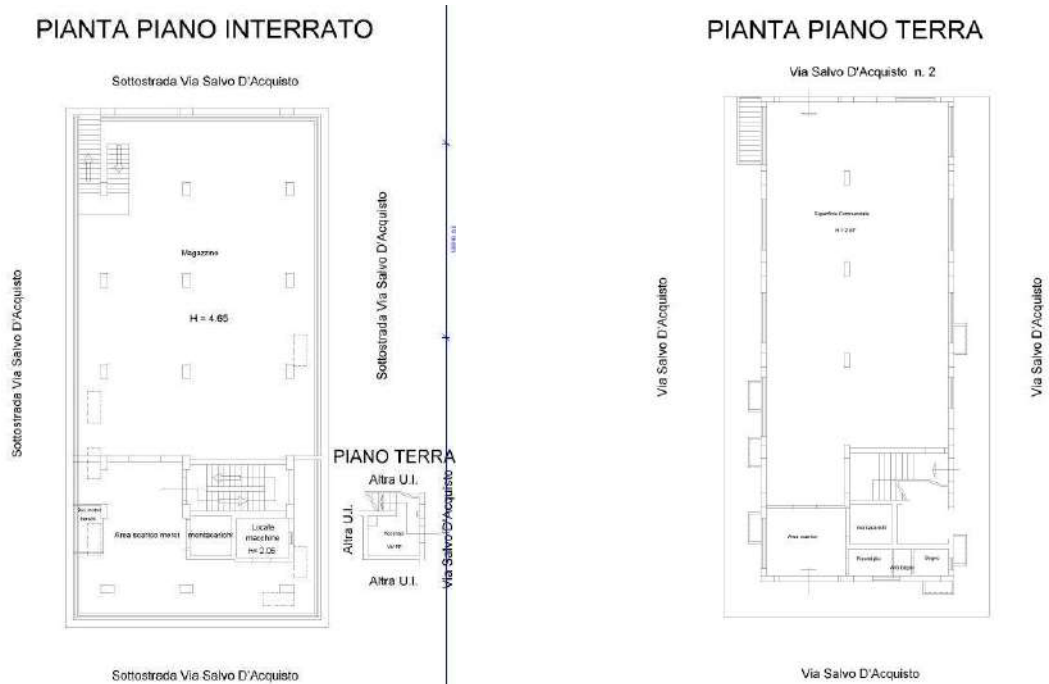
Quesito n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

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

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

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





All. n. 13.1 – planimetria catastale PS1

All. n. 13.2 – planimetria catastale PT

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





Veduta anteriore e laterale destro



Veduta laterale destro



Prospetto posteriore



Prospetto laterale sinistro

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





Gradinata interna e montacarichi



Gradinata con botola



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Area scarico





Area scarico



Accesso gradinata in calcestruzzo

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



Locale commerciale



Locale commerciale



Locale commerciale



Locale commerciale





Ripostiglio



Antibagno e bagno



Bagno



Ripostiglio

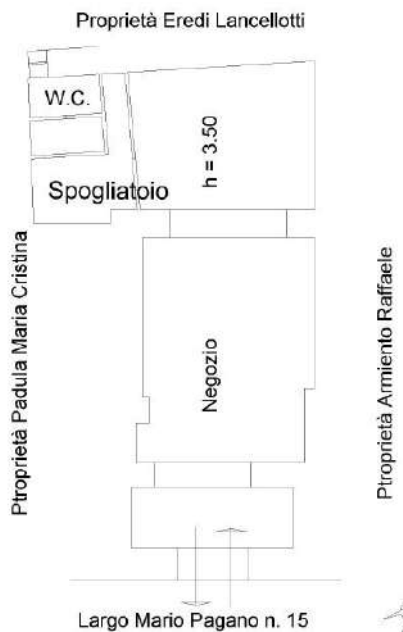
Tutti i vani sono intonacati e pavimentati con piastrelle in gres porcellanato. Le finestre, poste ad un'altezza di due metri da pavimento, hanno infissi in PVC. Le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite in piastrelle. Nel bagno è presente un vaso ed un



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

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

PIANTA PIANO TERRA



All. n. 14 – planimetria catastale

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





Prospetto



Prospetto

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



Locale vendita



Locale vendita





Locale vendita



Spogliatoio



Antibagno



Bagno

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



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

Nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) il bene di cui al **Lotto n. 1** è così descritto:

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;*

Invece 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.

- **Tali dati corrispondono** ai dati riportati nella relativa **nota di trascrizione** del 17/02/2020, n. 2445 R.G. e n. 2039 R.P. (*All. n. 2*); corrispondono inoltre, a quelli riportati nell'**ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO** (*All. n. 5*) rogato dal Notaio Annamaria Raccioppi di Laurenzana (PZ) in data 27/05/2009 repertorio n. 3.828/2.151, trascritto a Potenza il 29 maggio 2009 ai nn. 9596/7304 R.G. e R.P., a quelli riportati nella **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** (*All. n. 6*) in morte del signor [REDACTED] [REDACTED] 28 maggio 2008, regolata da testamento olografo in data 23 novembre 2006 pubblicato con verbale in data 3 marzo 2009 n. 50.443/23.727 di repertorio Notaio Domenico Antonio Zotta di Potenza, trascritto a Potenza il 26 marzo 2009 ai n.ri 5158/3933 R.G. e R.P., a quelli riportati nell'**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 R.G. e R.P., per i

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



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

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

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

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

1) *TIPO MAPPALE del 28/12/1988 Pratica n. PZ0006905 in atti dal 26/01/2016 BIC- T.M.83127/88 (n. 18.1/2016);*

2) *FRAZIONAMENTO del 11/03/1993 in atti dal 26/04/1993 VRU 62-92/93 (n. 62.1/1992);*

3) *FRAZIONAMENTO del 05/12/1977 in atti dal 14/10/1987 ZOTTA (n. 261778);*

4) *FRAZIONAMENTO del 11/10/1977 in atti dal 14/10/1987 ZOTTA (n. 610177);*

5) *FRAZIONAMENTO del 23/12/1974 in atti dal 18/08/1981 (n. 31980);*

6) *FRAZIONAMENTO del 29/01/1974 in atti dal 18/08/1981 (n. 31780);*

7) *FRAZIONAMENTO del 24/09/1973 in atti dal 18/08/1981 (n. 31680).*

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

1) *VARIAZIONE del 07/07/2016 Pratica n. PZ0067297 in atti dal 07/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (N. 19087.1/2016);*

2) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/09/2005 Pratica n. PZ0101507 in atti dal 22/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5413.1/2005);*

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

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



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

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

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

In ultimo bisogna precisare che:

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



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



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



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

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

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

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

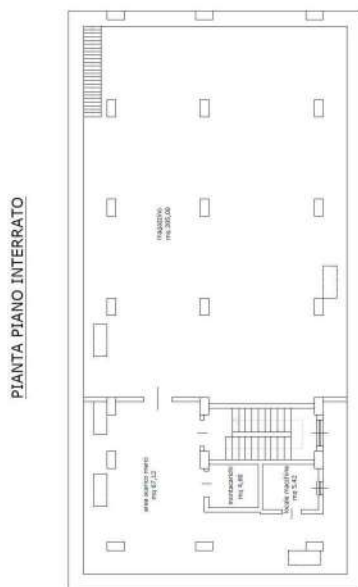


modifiche di prospetto consistenti nella trasformazione di alcune finestre in porte, diversa disposizione dei tramezzi nel bagno ed antibagno e realizzazione di un tramezzo di separazione tra area scarico e vendita.

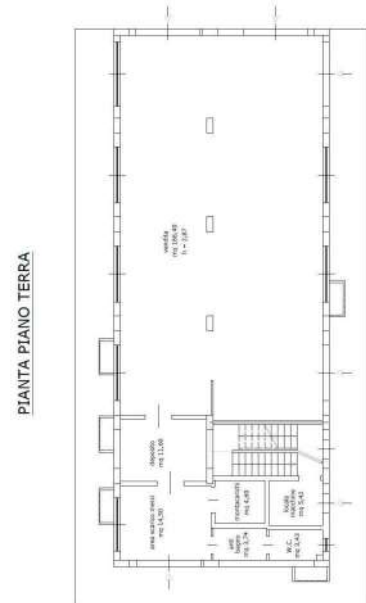


All. n. 13.1 – planimetria catastale PS1 – sub 2

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



All. n. 19.1 – planimetria stato dei luoghi PS



All. n. 19.2 – planimetria stato dei luoghi PT



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



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

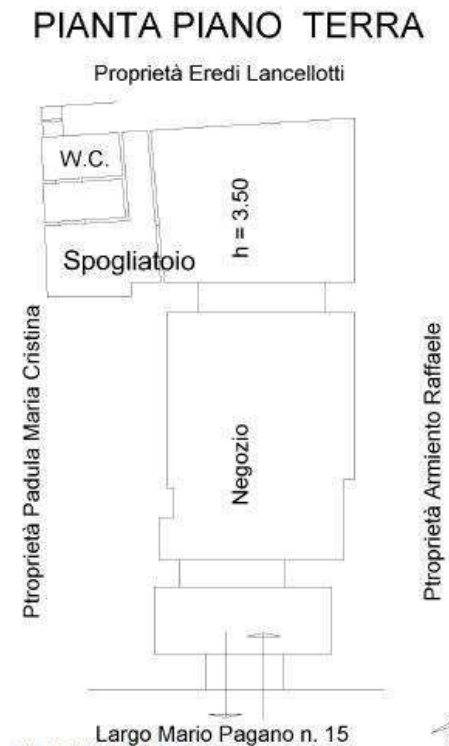


Stralcio Google maps (*All. n. 18*)



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

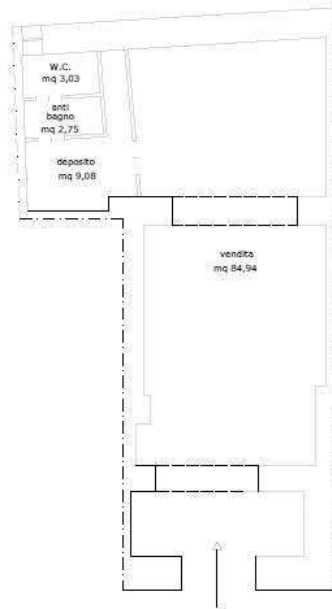
La planimetria catastale del bene di cui alla p.lla 261 sub 17 del foglio di mappa 72, (*All. n. 14*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ed alla divisione interna,



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



PIANTA PIANO TERRA



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

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

LOTTO 1

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

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

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



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



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



(All. n. 22)

GARAZIA DI FINANZIAMENTO

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



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

LOTTO 2

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



	<p>realizzazione, presso il Comune di Tolve</p> <ul style="list-style-type: none">• D.I.A. del 04/02/2002 prot. N. 907 <p>Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati</p>
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 71.500,00 (settantantunomilacinquecento/00)
OCCUPAZIONE	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input checked="" type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All. n. 23)</i>	<p>Sulla p.lla 261 del fg. 72 sub 17:</p> <ol style="list-style-type: none">1. TRASCRIZIONE del 26/03/2009 – Registro Particolare 3933 Registro Generale 5158 Pubblico ufficiale SEM Repertorio 250443/23727 del 03/03/2009 – <u>ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO</u>2. TRASCRIZIONE del 29/05/2009 – Registro Particolare 7304 Registro Generale 9596 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828/2151 del 27/05/2009 <u>ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI SOCIETA' CON CONFERIMENTO</u>3. ISCRIZIONE DEL 23/07/2010 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 12973 Pubblico ufficiale GATTI LUIGI Repertorio 20224/14097 del 22/07/2010 - <u>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u>4. TRASCRIZIONE DEL 10/02/2016 - Registro Particolare 1849 Registro Generale 2133 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 3828 del 27/05/2009 <u>ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA'</u>5. ISCRIZIONE DEL 10/02/2016 Registro Particolare 170 Registro Generale 2143 Pubblico ufficiale VITTORIA CLARA Repertorio 7253/5173 del 05/02/2016 <u>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A</u>

