



FALLIMENTO N. 42/2021 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA



Genzano di Lucania li; 27/05/2024



Il c.t.u.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



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





A. RELAZIONE DI STIMA

- PRAFAZIONE

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F. NOTA SPECIFICA DELLE COMPETENZE TECNICHE



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

2





PREFAZIONE



- In data 30/09/2021, il Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Ufficio procedure Concorsuali, riunito in camera di consiglio, emetteva Sentenza di Fallimento nel procedimento n. 44/2021 promosso nei confronti di " [REDACTED] "
- In data 28/12/2021, Il Curatore Fallimentare Avv. Monica Dea DE LUCA, conferiva alla sottoscritta arch. Maria Antonia CENTODUCATI, l'incarico di procedere alla stima dei beni appresi alla massa fallimentare secondo i quesiti in uso presso la sezione fallimentare;

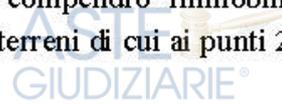


I beni da stimare sono i seguenti:

- 1) **Fabbricato** in Tito al foglio 14 p.lla 1253;
- 2) **Terreni** in Tito al foglio 10 p.lle 740, 741, 747;
- 3) **Terreni** in Tito al foglio 43 p.lle 5, 15;
- 4) **Terreni** in Picerno (PZ) al foglio 49 p.lle 80 e 81.



- In data 01/03/2024, 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).

**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.



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



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

Per i beni interessati dal fallimento, il curatore fallimentare ha fatto redigere la **certificazione notarile sostitutiva** (All. n. 1) che:

- per il bene di cui al **punto 1)** sito nel Comune di Tito alla c.da Santa Loja e riportato al catasto fabbricati al **Fig. 14 p.lla 1253** la certificazione notarile risale



Dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, **il bene da stimare, di cui al punto 1) Fabbricato in Tito al foglio 14 p.lla 1253**, risulta di proprietà della società "LA [redacted] per la quota di 1/1 in quanto:

- premesso che, con il frazionamento (TIPO MAPPALÉ) del 17/02/2010, Pratica n. PZ0044247 in atti dal 17/02/2010 presentato il 17/02/2010 (n. 44247.1/2010), (All. n. 4), **veniva soppressa la p.lla 992 e veniva costituita la p.lla 1253**, tale



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





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



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

- per i beni di cui al **punto 2)** siti nel Comune di Tito alla Località Scalo Zona e



Dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, **il bene da stimare, di cui al punto 2) Terreno in Tito al foglio 10 p.lla 740 e 741**, risulta di proprietà della società " [redacted] S.R.L.", per la quota di 1/1 in quanto:



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





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



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



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, **il bene da stimare, di cui al punto 2) Terreno in Tito al foglio 10 p.Ila 747**, risulta di proprietà della società “ per la quota di 1/1 in quanto:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

8

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Da
dei
in
S.F.



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



ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





sia

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**.

Per i beni interessati dal fallimento, ovvero:

- 1) **Fabbricato** in Tito al foglio 14 p.lla 1253;
- 2) **Terreni** in Tito al foglio 10 p.lle 740, 741, 747;
- 3) **Terreni** in Tito al foglio 43 p.lle 5, 15;
- 4) **Terreni** in Picerno (PZ) al foglio 49 p.lle 80 e 81.

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

12





I DIRITTI REALI SONO:



- **per il bene pignorato di cui al punto 1) ovvero:**

FABBRICATO sito nel Comune di Tito alla contrada Santa Loja, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tito al foglio 14, part. 1253, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, piano T, R.C. euro 139,19.

- premesso che, con il frazionamento (TIPO MAPPALE) del 17/02/2010, Pratica n. PZ0044247 in atti dal 17/02/2010 presentato il 17/02/2010 (n. 44247.1/2010), (All. n. 4), veniva soppressa la p.lla 992 e veniva costituita la p.lla 1253, tale p.lla 992 è [REDACTED] conferimento dalla società “ [REDACTED]

il diritto reale è:

- **DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' della società “ [REDACTED]**
- Diritti di 1/1 sulla piena proprietà dell'immobile sito in C.da Santa Loja del Comune di Tito piano T, al catasto terreni al fg. 14 p.lla 992, e conseguentemente p.lla 1253.

I diritti reali indicati nell'atto di liquidazione giudiziale corrispondono a quelli in titolarità della società in forza dell'atto di costituzione della società “LA [REDACTED]

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di liquidazione giudiziale e nella relativa nota di trascrizione (All. n. 3), coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (All. n. da 19a a 19d - mappa) (All. n. da 20a a 20h - visura catastale storica) (All. n. 21 - planimetria catastale della p.lla 1253 del fg. 14).



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

13





- 2) **Terreni** in Tito al foglio 10 p.lle 740, 741, 747;
- 3) **Terreni** in Tito al foglio 43 p.lle 5, 15;
- 4) **Terreni** in Picerno (PZ) al foglio 49 p.lle 80 e 81.

– **per i beni di cui ai punti 2), 3), e 4) ovvero:**

TERRENO sito nel Comune di Tito alla località Scalo-Zona riportato in Catasto Terreni del Comune di Tito al **foglio 10, part.740**, qualità seminativo classe 3, superficie 8 are e 3 ca, R.D. euro 0,83, R.A. euro 0,75;

TERRENO sito nel Comune di Tito alla località Scalo-Zona riportato in Catasto Terreni del Comune di Tito al **foglio 10, part.741**, qualità seminativo classe 3, superficie 10 are e 00 ca, R.D. euro 1,03, R.A. euro 0,93;

TERRENO sito nel Comune di Tito alla località Scalo-Zona riportato in Catasto Terreni del Comune di Tito al **foglio 10, part.747**, qualità seminativo classe 2, superficie 1 are e 97 ca, R.D. euro 0,31, R.A. euro 0,20;

TERRENO sito nel Comune di Tito alla c.da Scarroni riportato in Catasto Terreni del Comune di Tito al **foglio 43, part. 5**, qualità vigneto classe 4, superficie 10 are e 72 ca, R.D. euro 2,77, R.A. euro 2,77;

TERRENO sito nel Comune di Tito alla c.da Scarroni riportato in Catasto Terreni del Comune di Tito al **foglio 43, part. 15**, qualità vigneto classe 3, superficie 14 are e 97 ca, R.D. euro 5,80, R.A. euro 4,25;

TERRENO sito nel Comune di Picerno alla c.da Serralta riportato in Catasto Terreni del Comune di Picerno al **foglio 49, part. 80**, qualità seminativo classe 3, superficie 76 are e 84 ca, R.D. euro 7,94, R.A. euro 7,14;

TERRENO sito nel Comune di Picerno alla c.da Serralta riportato in Catasto Terreni del Comune di Picerno al **foglio 49, part. 81**, qualità vigneto classe 3, superficie 39 are e 78 ca, R.D. euro 17,46, R.A. euro 13,35;



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

14



47313/19739 di repertorio ed ivi trascritto in data 09 settembre 2009 ai nn. 15786/12075 (All. n. 9);

il diritto reale è:

- **DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' della società** " [REDACTED]
- Diritti di 1/1 sulla piena proprietà degli immobili di cui ai precedenti punti 2), 3) e 4).

I diritti reali indicati nell'atto di liquidazione giudiziale corrispondono a quelli in titolarità della società in forza dell'atto di costituzione della società "LA PERLA s.r.l."

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di liquidazione giudiziale e nella relativa nota di trascrizione (All. n. 3), **coincidono con quelli agli atti del catasto alla data della liquidazione giudiziale medesima. (All. n. da 19a a 19d - mappa) (All. n. da 20a a 20h - visura catastale storica).**

Confini:

- 1) il bene interessato dal fallimento, riportato al catasto fabbricati al **fg. 14 p.lla 1253 confina** con p.lla 1243 di proprietà del COMUNE DI TITO (PZ), e con p.lla 1430 di proprietà della Ditt [REDACTED] sede in Tito (PZ) e con autostrada;
- 2) il bene interessato dal fallimento, riportato al catasto terreni al **fg. 10 p.lla 740 confina** con p.lla 741 e 747 di proprietà della [REDACTED] sede in Tito; con p.lla 748 di proprietà di [REDACTED]

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

15



3) il bene interessato dal fallimento, riportato al catasto terreni del Comune di Tito al **fg. 43 p.lla 5 confina** con p.lla 4 di proprietà di [REDACTED] (nato a Potenza il 23/08/1980), con p.lla 13 e con p.lla 14 di proprietà di [REDACTED] (RINO

[REDACTED] g. 31 di proprietà di [REDACTED] e con strada vicinale.

Il bene interessato dal fallimento, riportato al catasto terreni del Comune di Tito al



4)

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 **quattro Lotti** ovvero:

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

16

ASTE
GIUDIZIARIE®

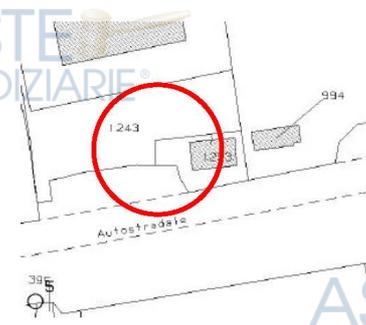
Lotto n. 1: FABBRICATO sito nel Comune di Tito alla contrada Santa Loja, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Tito al **foglio 14, part. 1253, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, piano T.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene di cui al Lotto 1 è costituito da un fabbricato per civile abitazione, allo stato attuale disabitato, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

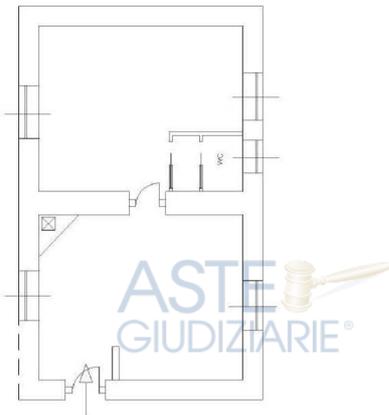
Stralcio Google maps

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio foglio di mappa (All. n. 19a)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato è circondato da una corte recintata ed è costituito da due camere ed un bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

All. n. 21 – planimetria catastale



Prospetto principale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto laterale destro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto laterale sinistro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ha struttura portante in muratura continua, tetto in legno costituito da arcarecci e sovrastante perlinato in abete; isolamento e manto di tegole. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, le persiane sono in alluminio preverniciato, gli infissi interni sono in legno tamburato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano anteriore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano anteriore

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato effetto cotto, i rivestimenti in piastrelle maioliche effetto cotto. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario, entrambi allacciati alle reti pubbliche.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano posteriore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano posteriore

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno

Nel bagno sono presenti un lavabo, il vaso, il bidet ed una doccia.

Lotto n. 2: TERRENO sito nel Comune di Tito alla Località Scalo Zona riportata in Catasto Terreni del Comune di Tito al **foglio 10, part. 740**, superficie 803,00 mq., qualità seminativo classe 3, R.D. € 0,83, R.A. € 0,75; **foglio 10 p.lla 741**, superficie 1.000,00 mq., qualità seminativo classe 3, R.D. € 1,03 R.A. € 0,93; **foglio 10 p.lla 747**, superficie 197,00 mq., qualità seminativo classe 2, R.D. € 0,31 R.A. € 0,20.

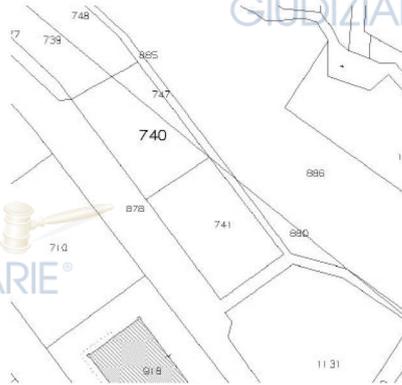
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

19

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio foglio di mappa (All. n. 19b)



Stralcio R.S.D.I. - terreno



Stralcio google maps. - terreno



Il bene di cui al Lotto 2 è costituito da un terreno sito nell'area artigianale e commerciale P.I.P. di Tito Scalo, a ridosso dell'area a destinazione residenziale, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Tito. E' costituito da tre particelle facenti parte dello stesso lotto. Il terreno è limitrofo ad una strada di servizio del P.IP. che presenta anche ampi parcheggi. Ha una superficie totale di 2.000,00 mq. ed è edificabile.



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

20



ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto n. 3: TERRENO sito nel Comune di Tito alla contrada Scarroni, riportato in Catasto Terreni del Comune di Tito al foglio 43, part. 5, superficie 1.072,00 mq, qualità vigneto classe 4, R.D. € 2,77, R.A. € 2,77; foglio 43 p.lla 15, superficie 1.497,00 mq. qualità vigneto classe 3, R.D. € 5,80 R.A. € 4,25.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio foglio di mappa (All. n. 19c)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio R.S.D.I. – terreno



Stralcio google maps. – terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

21

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene di cui al Lotto 3 è costituito da un terreno sito alla c.da Scarroni del Comune di Tito. E' costituito da due particelle separate da una p.lla di altra proprietà. Il terreno è incolto, impervio, ricoperto da arbusti ed alberi e difficile da raggiungere; è stato possibile scattare delle foto solo da lontano.



terreno



terreno

Lotto n. 4: TERRENO sito nel Comune di Picerno alla contrada Serralta riportato in Catasto Terreni del Comune di Picerno al **foglio 49, part. 80**, superficie 7.684,00 mq, qualità seminativo classe 3, R.D. € 7,94, R.A. € 7,14; **foglio 49 p.lla 81**, superficie 3.978,00 mq., qualità vigneto classe 3, R.D. € 17,46 R.A. € 13,35;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio foglio di mappa (All. n. 19d)

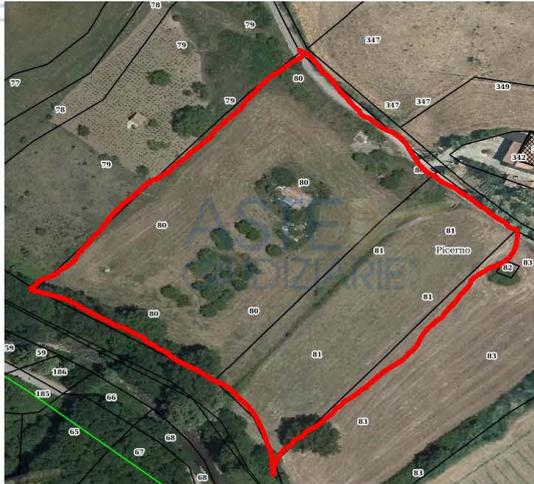
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

22

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio R.S.D.I. – terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio google maps. – terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene di cui al Lotto 4 è costituito da un terreno sito alla c.da Serralta del Comune di Picerno, ai confini col Comune di Tito. E' costituito da due particelle delimitate da una recinzione costituita da paletti metallici, conficcati nel terreno, e rete elettrosaldata. Ad entrambe le particelle si accede attraverso un cancello in ferro a doppio battente. All'interno della particelle 80 sono presenti due baracche in muratura e sovrastante copertura in legno e tegole. Entrambe le costruzioni sono in stato di abbandono e collabenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno



terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

23

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Nel conferimento dell'incarico dell'Avv. Monica Dea De LUCA il bene pignorato è così descritto:

- 1) **Fabbricato** in Tito alla C.da Santa Loja, in catasto al **foglio 14, p.lla 1253**, cat. A/3, cl. 2, Consistenza 3,5 vani, superficie totale: mq. 86; rendita € 139,19;
- 2) **Terreni** in Tito alla Località Scalo Zona, in catasto al **foglio 10, p.lla 740**, superficie 803,00 mq, qualità seminativo classe 3, R.D. € 0,83, R.A. € 0,75;
- 3) **Terreni** in Tito alla C.da Località Scalo Zona, in catasto al **foglio 10 p.lla 741**, superficie 1.000,00 mq, qualità seminativo classe 3, R.D. € 1,03 R.A. € 0,93;
- 4) **Terreni** in Tito alla C.da Località Scalo Zona, in catasto al **foglio 10 p.lla 747**, superficie 197,00 mq. qualità seminativo classe 2, R.D. € 0,31 R.A. € 0,20;
- 5) **Terreni** in Tito alla C.da Scarroni, in catasto al **foglio 43 p.lla 5**, **superficie 1.072,00 mq, qualità vigneto classe 4, R.D. € 2,77, R.A. € 2,77;**
- 6) **Terreni** in Tito alla C.da Scarroni, in catasto al **foglio 43 p.lla 15**, superficie 1.497,00 mq. qualità vigneto classe 3, R.D. € 5,80 R.A. € 4,25;
- 7) **Terreni** in Picerno alla C.da Serralta in catasto terreni al **foglio 49, part. 80**, superficie 7.684,00 mq, qualità seminativo classe 3, R.D. € 7,94, R.A. € 7,14;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

24

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



- 8) **Terreni** in Picerno alla C.da Serralta in catasto terreni al **foglio 49 p.lla 81**, superficie 3.978,00 mq., qualità vigneto classe 3, R.D. € 17,46 R.A. € 13,35;

Tali dati corrispondono ai dati riportati nella nota di trascrizione del 22/11/2021, n. 18082 R.G. e n. 15250 R.P. (All. n. 3); **non corrispondono**, a quelli riportati nell'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ a rogito del notaio Nicola Guerriero del **18 giugno 2007**, repertorio n. 41359, registrato a Potenza il 2 luglio 2007 al n. 2578 serie 1T ed ivi trascritto in data 20 luglio 2007 ai nn. 16980/9509 (All. n. 5), in quanto, con frazionamento (TIPO MAPPALE) del 17/02/2010, Pratica n. PZ0044247 in atti dal 17/02/2010 presentato il 17/02/2010 (n. 44247.1/2010), (All. n. 4), **veniva soppressa la p.lla 992** (riportata nell'atto di conferimento in società sopra riportato) e veniva costituita la p.lla 1253.

- la **p.lla 1253 del foglio 14**, , deriva, al **catasto fabbricati**, da (All. n. 20a):

- 1) *VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. PZ0359383 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51889.1/2011);*
- 3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2011 Pratica n. PZ0219694 in atti dal 07/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 15509.1/2011).*
- 4) *COSTITUZIONE del 9/06/2010 Pratica n. PZ0128441 in atti dal 09/06/2010 COSTITUZIONE (N. 2727.1/2010);*

al **catasto terreni** la **particella 1253 del foglio di mappa 14** insiste su terreno riportato al foglio 14 p.lla 1253 di mq. 282,00 (All. n. 22) derivante da:

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

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





- 2) *FRAZIONAMENTO (TIPO MAPPALE) del 17/02/2010 Pratica n. PZ0044247 in atti dal 17/02/2010 presentato il 17/02/2010 (n. 44247.1/2010), (All. n. 17.1)*
dal quale si evince che, il fabbricato pignorato, è stato realizzato sull'area di sedime della p.lla 1244 (ex 17) del catasto terreni (ENTE URBANO) ed ha variato/soppresso, tra le altre, anche le p.lle 18 – 19 – 986 e 992.

– **la p.lla 740 del foglio 10, deriva, al catasto terreni, da (All. n. 20b):**



- 1) *FRAZIONAMENTO del 07/08/2006 Pratica n. PZ0088444 in atti dal 07/08/2006 (n.88444.1/2006);*
- 2) *FRAZIONAMENTO del 09/01/2006 Pratica n. PZ0001487 in atti dal 09/01/2006 (n.1487.1/2006);*
- 3) *FRAZIONAMENTO del 19/04/2005 Pratica n. PZ0042837 in atti dal 19/04/2005 (n.42837.1/2005);*
- 4) *FRAZIONAMENTO del 25/07/2003 Pratica n. 177960 in atti dal 25/07/2003 (n. 2093.1/2003);*
- 5) *FRAZIONAMENTO del 11/04/2003 Pratica n. 94810 in atti dal 11/04/2003 (n. 2959.1/2003);*
- 6) *FRAZIONAMENTO del 05/07/2002 Pratica n. 128746U in atti dal 05/07/2002 (n. 1897.1/2002);*
- 7) *VARIAZIONE del 08/05/2002 Pratica n. 96400 in atti dal 08/05/2002 (n.1234.1/2002);*
- 8) *FRAZIONAMENTO del 08/05/2002 Pratica n. 96400 in atti dal 08/05/2002 (n. 1234.1/2002);*
- 9) *FRAZIONAMENTO del 12/12/2001 Pratica n. 250836 in atti dal 12/12/2001 (n. 4118.1/2001);*
- 10) *FRAZIONAMENTO del 15/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n. 8811.1/1993);*



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

26





– la **p.lla 741 del foglio 10**, deriva, al **catasto terreni**, da (All. n. 20c):

- 1) FRAZIONAMENTO del 07/08/2006 Pratica n. PZ0088444 in atti dal 07/08/2006 (n.88444.1/2006);
- 2) FRAZIONAMENTO del 09/01/2006 Pratica n. PZ0001487 in atti dal 09/01/2006 (n.1487.1/2006);
- 3) FRAZIONAMENTO del 19/04/2005 Pratica n. PZ0042837 in atti dal 19/04/2005 (n.42837.1/2005);
- 4) FRAZIONAMENTO del 25/07/2003 Pratica n. 177960 in atti dal 25/07/2003 (n. 2093.1/2003);
- 5) FRAZIONAMENTO del 11/04/2003 Pratica n. 94810 in atti dal 11/04/2003 (n. 2959.1/2003);
- 6) FRAZIONAMENTO del 05/07/2002 Pratica n. 128746U in atti dal 05/07/2002 (n. 1897.1/2002);
- 7) VARIAZIONE del 08/05/2002 Pratica n. 96400 in atti dal 08/05/2002 (n.1234.1/2002);
- 8) FRAZIONAMENTO del 08/05/2002 Pratica n. 96400 in atti dal 08/05/2002 (n. 1234.1/2002);
- 9) FRAZIONAMENTO del 12/12/2001 Pratica n. 250836 in atti dal 12/12/2001 (n. 4118.1/2001);
- 10) FRAZIONAMENTO del 15/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n. 8811.1/1993);

– la **p.lla 747 del foglio 10**, deriva, al **catasto terreni**, da (All. n. 20d):

- 1) FRAZIONAMENTO del 07/08/2006 Pratica n. PZ0088444 in atti dal 07/08/2006 (n.88444.1/2006);
- 2) FRAZIONAMENTO del 12/04/2006 Pratica n. PZ00042863 in atti dal 12/04/2006 (n.42863.1/2006);



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

27





3) *FRAZIONAMENTO* del 11/04/2003 Pratica n. 94810 in atti dal 11/04/2003 (n.959.1/2003);

4) *FRAZIONAMENTO* del 04/10/1989 in atti dal 22/05/1990 (n. 296.1/1989);

– la **p.lla 5 del foglio 43**, deriva, al **catasto terreni**, da (All. n. 20e):

1) *impianto meccanografico del 10/03/1971*



– la **p.lla 15 del foglio 43**, deriva, al **catasto terreni**, da (All. n. 20f):

1) *impianto meccanografico del 10/03/1971*

– la **p.lla 80 del foglio 49**, del Comune di Picerno, deriva, al **catasto terreni**, da (All. n. 20g):

1) *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2007 Pratica n. PZ0435551 in atti dal 19/11/2007 COMPRAVENDITA (n. 15965.1/2007)*

2) *impianto meccanografico del 04/04/1970*



– la **p.lla 81 del foglio 49**, del Comune di Picerno, deriva, al **catasto terreni**, da (All. n. 20h):

1) *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2007 Pratica n. PZ0435551 in atti dal 19/11/2007 COMPRAVENDITA (n. 15965.1/2007)*

2) *impianto meccanografico del 04/04/1970*

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata:

1) nel foglio di mappa (All. n. 19a) relativa alla p.lla 1253 del foglio 14 corrisponde allo stato dei luoghi.



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

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

28

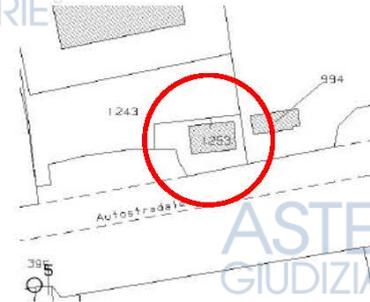




Stralcio RSDI Basilicata (All. n. 23)



Stralcio Google maps (All. n. 23)



Stralcio foglio di mappa (All. n. 19a)

La planimetria catastale del fabbricato di cui alla p.lla 1253 del foglio di mappa 14, (All. n. 19a) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dello stato dei luoghi ed alla divisione interna, a meno di alcune piccole modifiche relative alla non realizzazione di un muro vicino alla porta di accesso dall'esterno ed un muro di divisorio nel bagno per la realizzazione di un antibagno.

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

LOTTO 1 (fg. 14 p.lla 1253)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il bene interessato dal fallimento è costituito da un fabbricato per civile abitazione, allo stato attuale disabitato, sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza. Il fabbricato è circondato da una corte recintata ed è costituito da due camere ed un bagno.

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

29

	<p>Confini: la p.lla 1253 del fg. 14 confina con p.lla 1243 di</p> <p>Ha una superficie commerciale di mq. 82,49 e superficie utile di mq. 56,95</p>
ESTREMI CATASTALI	<p>IL BENE DI CUI AL LOTTO 1 ha i seguenti estremi catastali:</p> <p>Fabbricato in Tito alla C.da Santa Loja, in catasto al foglio 14, p.lla 1253, cat. A/3, cl. 2, Consistenza 3,5 vani, superficie totale: mq. 86; rendita € 139,19.</p> <p>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna</p>
ESTREMI URBANISTICI	<p>- L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D2" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.)</p> <p>Fabbricato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none">• P.C. n. 740 del 11/06/2008• P.C. n. 889 del 13/05/2009 (in variante) <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	€ 42.400,00 (quarantaduemilaquattrocento/00)
OCCUPAZIONE	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 33.1)	<p>Sulla p.lla 1253 del fg. 14</p> <p>1</p>

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

30

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 2 (fg. 10 p.lle 740 – 741 - 747)**

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p>Il bene di cui al Lotto 2 è costituito da un terreno sito nell'area artigianale e commerciale P.I.P. di Tito Scalo, a ridosso dell'area a destinazione residenziale, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Tito. E' costituito da tre particelle facenti parte dello stesso lotto. Il terreno è limitrofo ad una strada di servizio del P.IP. che presenta anche ampi parcheggi. Ha una superficie totale di 2.000,00 mq. ed è edificabile.</p> <p>Confini:</p> 

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

31

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	<p>Ha una superficie di mq. 2.000,00</p>
ESTREMI CATASTALI	<p>I BENI DI CUI AL LOTTO 2 hanno i seguenti estremi catastali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terreni in Tito alla Località Scalo Zona, in catasto al foglio 10, p.lla 740, superficie 803,00 mq, qualità seminativo classe 3, R.D. € 0,83, R.A. € 0,75; - Terreni in Tito alla C.da Località Scalo Zona, in catasto al foglio 10 p.lla 741, superficie 1.000,00 mq., qualità seminativo classe 3, R.D. € 1,03 R.A. € 0,93; - Terreni in Tito alla C.da Località Scalo Zona, in catasto al foglio 10 p.lla 747, superficie 197,00 mq, qualità seminativo classe 2, R.D. € 0,31 R.A. € 0,20
ESTREMI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> - L'area su cui insiste il terreno ricade nella "Zona D2" (Art. 20.2 delle N.T.A. del R.U..)
PREZZO A BASE D'ASTA	<p>€ 50.000,00 (cinquantamila/00)</p>
OCCUPAZIONE	<p> <input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> LIBERO </p>
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 33.2) (All. n. 33.3) (All. n. 33.4)	<p>Sulla p.lla 740 del fg. 10</p>

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

32

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



	3.	
	4.	
	5.	
	8.	
	1.	
	2.	
	3.	
	4.	



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



LOTTO 3 (fg. 43 p.lle 5 - 15)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p>Il bene di cui al Lotto 3 è costituito da un terreno sito alla c.da Scarroni del Comune di Tito. E' costituito da due particelle separate da una p.lla di altra proprietà. Il terreno è incolto, impervio, ricoperto da arbusti ed alberi e difficile da raggiungere; è stato possibile scattare delle foto solo da lontano.</p> <p>Confini:</p>  <p>Ha una superficie di mq. 2.569,00</p>
ESTREMI CATASTALI	<p>I BENI DI CUI AL LOTTO 3 hanno i seguenti estremi catastali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terreni in Tito alla C.da Scarroni, in catasto al foglio 43 p.lla 5, superficie 1.072,00 mq, qualità vigneto classe 4, R.D. € 2,77, R.A. € 2,77; - Terreni in Tito alla C.da Scarroni, in catasto al foglio 43 p.lla 15, superficie 1.497,00 mq, qualità vigneto classe 3, R.D. € 5,80 R.A. € 4,25.
ESTREMI URBANISTICI	L'area su cui insiste il terreno ricade in "Territorio esterno all'ambito urbano - Zone agricole" del R.U. (Art. 21.1)
PREZZO A BASE D'ASTA	Non stimato perché arbitrariamente occupato

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

35

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

OCCUPAZIONE	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All. n. 33.5)</i> <i>(All. n. 33.6)</i>	<p>Sulla p.lla 5 del fg. 43</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>8</p> <p>1</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

36

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	<p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>5.</p>
--	---

LOTTO 4 (fg. 49 p.lle 80 - 81)

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il bene di cui al Lotto 4 è costituito da un terreno sito alla c.da Serralta del Comune di Picerno, ai confini col Comune di Tito. E' costituito da due particelle delimitate da una recinzione costituita da paletti metallici, conficcati nel terreno, e rete elettrosaldata. Ad entrambe le particelle

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

37

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	<p>si accede attraverso un cancello in ferro a doppio battente. All'interno della particelle 80 sono presenti due baracche in muratura e sovrastante copertura in legno e tegole. Entrambe le costruzioni sono in stato di abbandono e collabenti.</p> <p>Confini:</p>  <p>Ha una superficie di mq. 11.662,00</p>
ESTREMI CATASTALI	<p>I BENI DI CUI AL LOTTO 4 hanno i seguenti estremi catastali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terreni in Picerno alla C.da Serralta in catasto terreni al foglio 49, part. 80, superficie 7.684,00 mq, qualità seminativo classe 3, R.D. € 7,94, R.A. € 7,14; - Terreni in Picerno alla C.da Serralta in catasto terreni al foglio 49 p.lla 81, superficie 3.978,00 mq, qualità vigneto classe 3, R.D. € 17,46 R.A. € 13,35;
ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il terreno ricade Zona agricola ordinaria del R.U. (Art. 55)
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 6.000,00 (seimila/00)
OCCUPAZIONE	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO	<p>Sulla p.lla 80 del fg. 49</p> 

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

38



(All. n. 33.7)
(All. n. 33.8)

2.



3.



4.



Su

1.



2.



3.



4.

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





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

Il bene da stimare, di cui al Lotto 1 - Fabbricato in Tito al foglio 14 p.lla 1253,



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





I beni da stimare, di cui al Lotto 2 - Terreni in Tito al Fg. 10 p.lle 740 e 741,



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



Tito il 17 novembre 1949, giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio



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



Dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, **il bene da stimare, di cui al punto 2) Terreno in Tito al foglio 10 p.lla 747**, risulta di proprietà della società " [REDACTED] per la quota di 1/1 in quanto:



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





Sa

.

.

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





I b
risu
San
- a
r
a
- p
I
M
e
g
2
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





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

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

- 1) **Fabbricato** in Tito al foglio 14 p.lla 1253;
- 2) **Terreni** in Tito al foglio 10 p.lle 740, 741, 747;
- 3) **Terreni** in Tito al foglio 43 p.lle 5, 15;
- 4) **Terreni** in Picerno (PZ) al foglio 49 p.lle 80 e 81.

Per la redazione della presente perizia sono stati costituiti 4 lotti e precisamente:

- **Lotto n. 1: Fabbricato** in Tito al foglio 14 p.lla 1253;
- **Lotto n. 2: Terreni** in Tito al foglio 10 p.lle 740, 741, 747;
- **Lotto n. 3: Terreni** in Tito al foglio 43 p.lle 5, 15;
- **Lotto n. 4: Terreni** in Picerno (PZ) al foglio 49 p.lle 80 e 81.

Il **Lotto n. 1** è costituito da un terreno recintato con entrostante fabbricato rurale di vecchia costruzione (antecedente al 1967), interessato da una ristrutturazione autorizzata da:

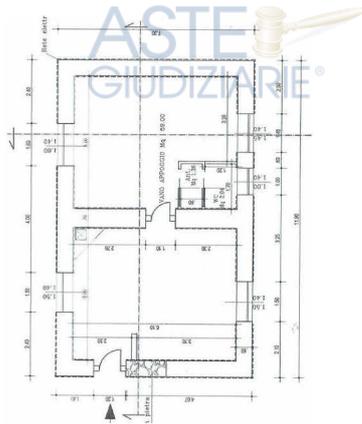
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

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

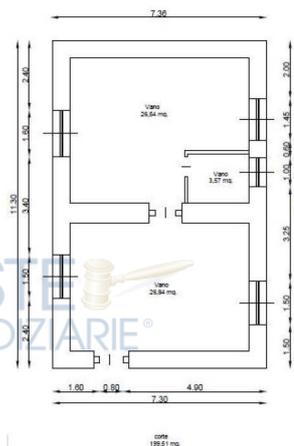


- **Permesso di Costruire n. 740 del 11/06/2008** protocollo Generale n. 7909 del 11/06/2008 Pratica Edilizia n. 3266 rilasciata dal Comune di Tito in pari data – “Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato sito in Tito alla Contrada Santa Loja “Servizi Territoriali” ed in catasto al Foglio 14 P.IIa 992”; (All. n. 24)
- **Permesso di Costruire n. 889 del 13/05/2009** protocollo Generale n. 6270 del 13/05/2009 Pratica Edilizia n. 3415 rilasciata dal Comune di Tito in pari data – “Ristrutturazione di un immobile adibito a vano appoggio in Località S. Loja distinti in Catasto al Foglio 14 P.IIa 992 – VARIANTE AL P.C. N. 740/08”. (All. n. 25)

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni sopra riportate con lo stato dei luoghi è risultata una generale conformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato a meno di piccole modifiche interne.



All. n. 26.1 – planimetria autorizzata



All. n. 26.2 – planimetria stato dei luoghi

Le modifiche apportate si riferiscono alla mancata realizzazione del tramezzo di divisione del bagno dall'antibagno e la mancata realizzazione di un muro vicino alla porta di accesso, all'interno del fabbricato.

Per il bene pignorato relativo al Lotto n.1, è stato rilasciato, dall'ufficio tecnico del Comune di Tito, il **certificato di destinazione urbanistico** (All. 27) dal quale risulta che il terreno distinto in catasto al fg. 14 p.IIa 1253, su cui insiste il fabbricato, ricade

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

47

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella “Zona F2D2” (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.) (All. n. 28), così come riportato anche nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Tito (All. n. 27). Per esso valgono le prescrizioni urbanistiche riportate all’art. 20.9 delle N.T.A. del R.U.. In tali zone sono consentiti gli interventi riportati nello stesso, all’art. 20.9 delle N.T.A. (All. n. 28) del R.U.



Aree ed edifici in Ambito Extraurbano

Area Extraurbana di tipo Industriale - ASI sottoposta a Conferenza di Pianificazione ai sensi	
D1 - Area Extraurbana di tipo Industriale - ASI	(art. 20.1 NTA)
D2 - Area Extraurbana di tipo Artigianale e Commerciale - PIP	(art. 20.3 NTA)
D3A - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive e Servizi Privati	(art. 20.4 NTA)
D3B - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive e Servizi Privati	(art. 20.5 NTA)
D5 - Area Extraurbana dedicata a Servizi Generali Privati	(art. 20.6 NTA)
D6 - Area Extraurbana di tipo ricettivo turistico sportivo	(art. 20.10 NTA)
D7 - Area Extraurbana - Zona per Attrezzature Industriali	(art. 20.7 NTA)
E1 - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive Pubbliche	(art. 20.8 NTA)
FID1 - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.9 NTA)
FID2 - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.10 NTA)
F2C - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.11 NTA)
F2B - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.12 NTA)

oppo.18177/Art. 21.3

All. n. 29 – Stralcio Regolamento Urbanistico

Per il bene pignorato relativo al **Lotto n. 2**, costituito da terreni agricoli siti nel Comune di Tito al catasto terreni al Fg. 10 p.lle 740, 741 e 747, è stato rilasciato, dall'ufficio tecnico del Comune di Tito, il **certificato di destinazione urbanistico** (All. 27) dal quale risulta che i terreni distinti in catasto al fg. 10 p.lle 740, 741 e 747 ricadono in **Zona per insediamenti produttivi in attuazione del P.I.P.** e precisamente nella “Zona D2” (Art. 20.2 delle N.T.A. del R.U.) del R.U. Per essi valgono le prescrizioni urbanistiche riportate nel predetto C.D.U. e nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In tali zone sono consentiti gli interventi così come riportati all’art. 20.2 delle N.T.A. (All. n. 28) del R.U.

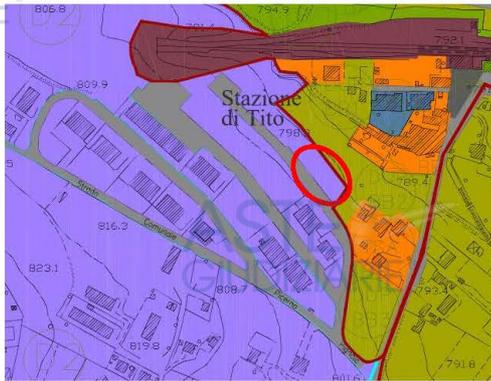
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

48

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Aree ed edifici in Ambito Extraurbano

Area Extraurbana di tipo Industriale - ASI sottoposta a Conferenza di Pianificazione ai sensi	
D1 - Area Extraurbana di tipo Industriale - ASI	(art. 20.1 NTA)
D2 - Area Extraurbana di tipo Artigianale e Commerciale - PIP	(art. 20.3 NTA)
D3A - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive e Servizi Privati	(art. 20.4 NTA)
D3B - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive e Servizi Privati	(art. 20.5 NTA)
D5 - Area Extraurbana destinata a Servizi Generali Privati	(art. 20.6 NTA)
D6 - Area Extraurbana - Zona per attrezzature turistico sportive	(art. 20.10 NTA)
D7 - Area Extraurbana - Zona per attrezzature industriali	(art. 20.7 NTA)
F1 - Area Extraurbana - Attrezzature Sportive Pubbliche	(art. 20.8 NTA)
F2D1 - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.9 NTA)
F2D2 - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.10 NTA)
F2C - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.11 NTA)
F2B - Area Extraurbana - Servizi Generali in corso di attuazione P.P.	(art. 20.12 NTA)

DPR 151/99 - Art. 21.5

All. n. 30 – Stralcio Regolamento Urbanistico

Per il bene pignorato relativo al **Lotto n. 3**, costituito da terreni agricoli siti nel Comune di Tito al catasto terreni al Fg. 43 p.lle 5 e 15, è stato rilasciato, dall'ufficio tecnico del Comune di Tito, il **certificato di destinazione urbanistico** (All. 27) dal quale risulta che i terreni distinti in catasto al fg. 25 p.la 753 ricadono in **“Territorio esterno all’ambito urbano - Zone agricole” del R.U. vigente**. Per essi valgono le prescrizioni urbanistiche riportate nel predetto C.D.U. e nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. (Art. 21.1) (All. n. 28).

Per il bene pignorato relativo al **Lotto n. 4**, costituito da terreni agricoli siti nel Comune di Picerno al catasto terreni al Fg. 49 p.lle 80 e 81, è stato rilasciato, dall'ufficio tecnico del Comune di Picerno, il **certificato di destinazione urbanistico** (All. 31) dal quale risulta che i terreni distinti in catasto al fg. 49 p.lle 80 e 81 ricadono in **Zona agricola ordinaria** del R.U. vigente, Per essi valgono le prescrizioni urbanistiche riportate nel predetto C.D.U. e nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. (Art. 55) (All. n. 32).

Le difformità riscontrate nel fabbricato relativo al **Lotto n. 1**, sopra descritte, potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Tito, di un **Permesso in Sanatoria**.

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

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

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

49



Pertanto ai fini della regolarizzazione del bene immobile del lotto n. 1 è necessario, come già precedentemente riportato, produrre:

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

Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01), delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 2.000,00) per un totale, quindi di **€ 2.600,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

Per il **Lotto n. 1** non risulta rilasciato il Certificato di agibilità.

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

I bene pignorati, di cui alla presente relazione di stima, **sono nella disponibilità della Curatela Fallimentare** (Fallimento n. 42/2021 del Tribunale di Potenza) e sono così occupati:

- **Lotto n.1: Fabbricato** in Tito al foglio 14 p.lla 1253 – allo stato attuale è **inutilizzato ed in possesso della Società** [REDACTED]
- **Lotto n. 2: Terreni** in Tito al foglio 10 p.lle 740, 741, 747 – allo stato attuale sono **inutilizzati ed in possesso della Società** [REDACTED]
- **Lotto n. 3: Terreni** in Tito al foglio 43 p.lle 5, 15 - allo stato attuale sono **inutilizzati, ed in possesso della Società** [REDACTED]
- **Lotto n. 4: Terreni** in Picerno (PZ) al foglio 49 p.lle 80 e 81 – il [REDACTED]

50

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





stato attuale, la p.lla 81 è utilizzata dal figlio [REDACTED] – del confinante proprietario della p.lla 83 del fg. 49, Sig. [REDACTED] nato a Picerno il 0 [REDACTED] senza titolo opponibile. La p.lla 80 è invece utilizzata dal Sig. [REDACTED] senza titolo opponibile.



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

Dalle verifiche effettuate:

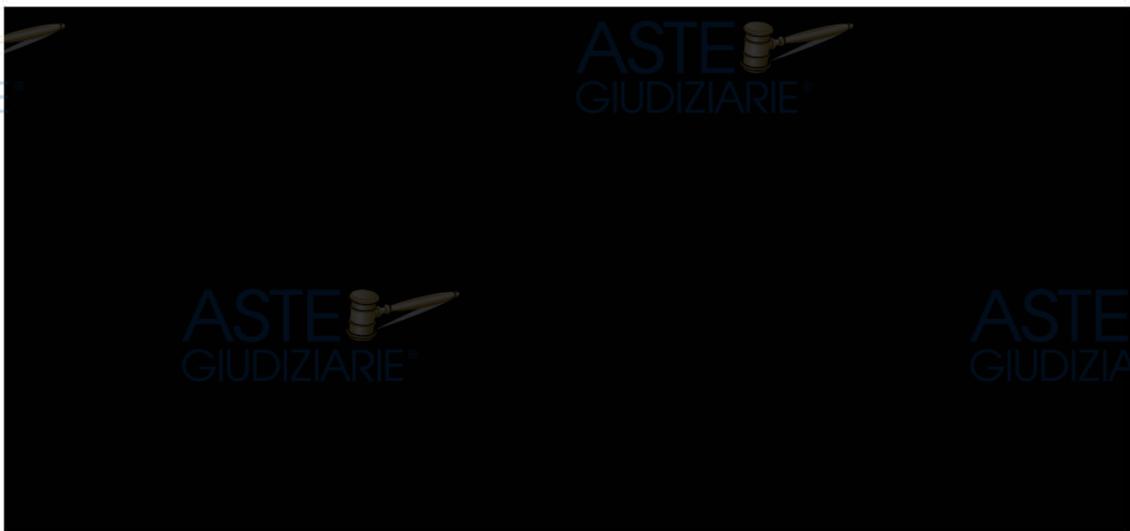


- Non vi sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

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. 33.1 ad All. n. 33.8*) e per nominativo (*All. n. 34*) sono risultate le seguenti formalità:

Sulla p.lla 1253 del fg. 14 (*All. n. 33.1*):



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

51





Sulla p.lla 740 del fg. 10 (All. n. 33.2):



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





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





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





Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*
Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

I beni pignorati costituiti di cui a:

- **Lotto n.1: Fabbricato** in Tito al foglio 14 p.lla 1253
- **Lotto n. 2: Terreni** in Tito al foglio 10 p.lle 740, 741, 747
- **Lotto n. 4: Terreni** in Picerno (PZ) al foglio 49 p.lle 80 e 81

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

55





non ricadono su suolo demaniale come si evince dal certificato degli usi civici richiesto alla Regione Basilicata – Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali (*All. n. 35*).



I beni di cui al:

- **Lotto n. 3: Terreni** in Tito al foglio 43 p.lle 5, 15

Sono da ritenersi appartenenti allo stato degli arbitrari occupatori dell'ex Demanio Civico Comunale denominato Piscitella come si evince dal certificato degli usi civici richiesto alla Regione Basilicata – Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali (*All. n. 35*).



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

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

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



LOTTO n. 1:

1) **Fabbricato** in Tito alla C.da Santa Loja, in catasto al **foglio 14, p.lla 1253**, cat. A/3, cl. 2, Consistenza 3,5 vani, superficie totale: mq. 86; rendita € 139,19;

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

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

56





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)

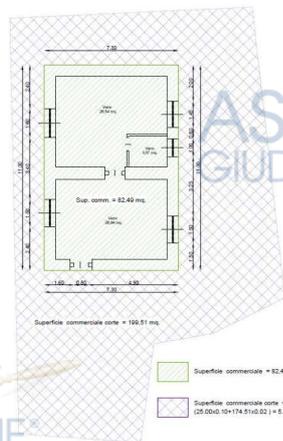
I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

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. 36 – planimetria stato dei luoghi - superficie commerciale

Superficie commerciale fabbricato P.T.:

$$82,49 + \{(25,00 \times 10\%) + [(199,51 - 25,00) \times 2\%]\} = 82,49 + 5,99 \text{ mq.} = \mathbf{88,48 \text{ mq.}}$$

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

57



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 500,00 €/mq.	MASSIMO 700,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione	Terra	88,48 mq.	500 €/mq.	€ 44.240,00
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>45.000,00</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 2,00 €/mq./mese	MASSIMO 3,00 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,50 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Deposito - magazzino	Terra	88,48 mq.	2,50 €/mq./mese	€ 221,20
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>220,00</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 2023 - 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: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	670	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 485,00 €/mq.	MASSIMO 670,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione	Terra	88,48 mq.	500,00 €/mq.	€ <u>44.240,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>45.000,00</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 1,50 €/mq./mese	MASSIMO 2,20 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,50 €/mq./mese	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione	Terra	88,48 mq.	1,50 €/mq./mese	€ <u>132,72</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>150,00</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:

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

59



VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto n. 1:

a) – STIMA VENDITA

€ $[(45.000,00 + € 45.000,00)]/2 = € 45.000,00$

in cifra tonda € 45.000,00 (diconsi quarantacinquemila/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 € 2.600,00



Ovvero:

€ 45.000,00 - € 2.600,00 = € 42.400,00



PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 1: € 42.400,00
(diconsi quarantaduemilaquattrocento/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

Essendo non molto diversi i valori tra l'indagine di mercato ed quelli dell'OMI, ovvero il primo pari a 220,00 € ed il secondo pari ad € 150,00, la sottoscritta ritiene di mediare i due valori, pertanto l'affitto mensile si pone pari a:

$(€ 220,00 + € 150,00)/2 = € 185,00$

€ 185,00 (mensili) (diconsi centottantacinque/00 mensili)



LOTTO n. 2:

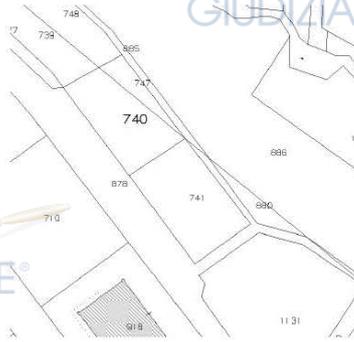
- 2) **Terreno** in Tito alla C.da Santa Loja, in catasto **foglio 10, part. 740**, superficie 803,00 mq, qualità seminativo classe 3, R.D. € 0,83, R.A. € 0,75; **foglio 10 p.lla 741**, superficie 1.000,00 mq., qualità seminativo classe 3, R.D. € 1,03 R.A. € 0,93; **foglio 10 p.lla 747**, superficie 197,00 mq. qualità seminativo classe 2, R.D. € 0,31 R.A. € 0,20.



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

60

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno



terreno

Il terreno di cui al Lotto n. 2 è sito in zona P.I.P. del Comune di Tito e può essere edificato per attività produttive. La superficie totale delle tre particelle costituenti un lotto edificabile, di forma rettangolare, è pari a: $(803,00+1.000,00+197,00) = \mathbf{mq. 2.000,00}$. E' prospiciente una strada di piano e pertanto facilmente raggiungibile e fruibile. Tenendo conto del mercato, per terreni simili, nella Zona P.I.P. di Tito, si ha:

In tali aree il prezzo di mercato va da un minimo di 20 €/mq. ad un massimo di 30 €/mq.; per il terreno di cui al lotto n. 2 si considera un valore pari a 25 €/mq., pertanto:

VALORE DI MERCATO:

Fg.	P.lla	Sup. (mq.)	Valore €/mq.	Valore €
10	740	803,00	25,00	20.075,00
10	741	1.000,00	25,00	25.000,00
10	747	197,00	25,00	4.925,00

Totale valore terreno lotto n. 2

€ 50.000,00

Valore a base d'asta del lotto n. 2 in c.t.:

€ 50.000,00

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

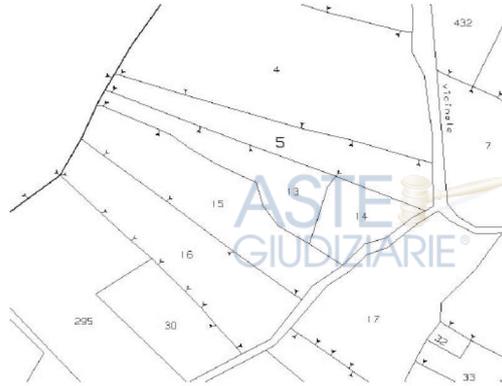
Mail: macentoducati@libero.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

61

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO n. 3:**ASTE
GIUDIZIARIE®

- 3) **Terreno in Tito**, riportato in Catasto Terreni del Comune di Tito al **foglio 43, part. 5**, superficie 1.072,00 mq, qualità vigneto classe 4, R.D. € 2,77, R.A. € 2,77; **foglio 43 p.lla 15**, superficie 1.497,00 mq. qualità vigneto classe 3, R.D. € 5,80 R.A. € 4,25.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio R.S.D.I. – terreno



Stralcio google maps. – terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno



terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

62

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Il terreno di cui al Lotto n. 3 è sito in zona agricola del Comune di Tito. Il terreno è incolto, impervio, ricoperto da arbusti ed alberi e difficile da raggiungere. La superficie totale delle due particelle è pari a: $(1.072,00+1.497,00) = \text{mq. } 2.569,00$. Come si evince dal **Certificato sugli Usi Civici (All. n. 35) rilasciato dalla Regione Basilicata, i terreni di cui al Lotto n. 3 sono da ritenersi appartenenti allo stato degli arbitrari occupatori dell'ex Demanio Civico Comunale denominato Piscitella, Pertanto sono inalienabili e conseguentemente non vengono stimati.**

LOTTO n. 4:

- 4) **Terreno sito nel Comune di Picerno**, riportato in Catasto Terreni del Comune di Picerno al **foglio 49 part. 80**, superficie 7.684,00 mq, qualità seminativo classe 3, R.D. € 7,94, R.A. € 7,14; **foglio 49 p.lla 81**, superficie 3.978,00 mq., qualità vigneto classe 3, R.D. € 17,46 R.A. € 13,35;



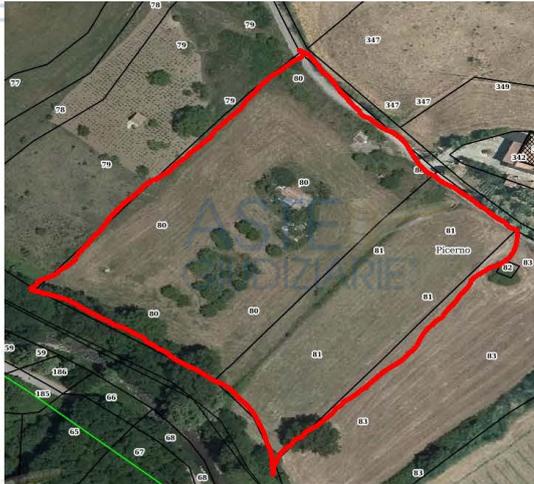
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI

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

63

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio R.S.D.I. – terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio google maps. – terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno



terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il terreno di cui al Lotto n. 4 è sito in zona agricola del Comune di Picerno, alla C.da Serralta, limitrofo alla Fiumara di Tito. Il terreno è in parte coltivato ed in parte incolto, La superficie totale delle due particelle è pari a: $(7.684,00 + 3.978,00) = \text{mq. } 11.662,00$.

In tali aree il prezzo di mercato va da un minimo di 0,2 €/mq. ad un massimo di 0,5 €/mq.. Il valore agricolo medio per tali zone è di € 2.323/ha ovvero 0,23 €/mq., pertanto per il terreno di cui al lotto n. 4, tenendo conto che esso è in parte coltivato ed in parte incolto, che è limitrofo alla Fiumara di Tito e pertanto potrebbe essere irrigato, si considera un valore pari a 0,50 €/mq., pertanto:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

64

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALORE DI MERCATO:**

Fg.	P.lla	Sup. (mq.)	Valore €/mq.	Valore €
49	80	7.684,00	0,50	3.842,00
49	81	3.978,00	0,50	1.989,00

Totale valore terreno lotto n. 4**€ 5.831,00****Valore a base d'asta del lotto n. 4 in c.t.:****€ 6.000,00****PREZZO A BASE D'ASTA del compendio pignorato:****(€ 42.400,00+50.000,00+6.000,00) =****€ 98.400,00****(diconsi novantottomilaquattrocento/00)**

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

Dei beni di cui al Lotto n. 1, Lotto n. 2, Lotto n. 3, Lotto n. 4, sono stati **pignorati** "le quote pari all'intero del diritto di proprietà facenti capo alla Società La Perla srl, (P.IVA: 016760200769)", così descritto nell'atto di fallimento e nella relativa nota di trascrizione (All. n. 3).

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] come riportato nell'al [REDACTED]

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

65





B – PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO



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





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



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0128441 del 09/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tito

Contrada S.aloia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 1253

Subalterno:

Compilata da:
Salvia Salvatore

Iscritto all'albo:
Geometri

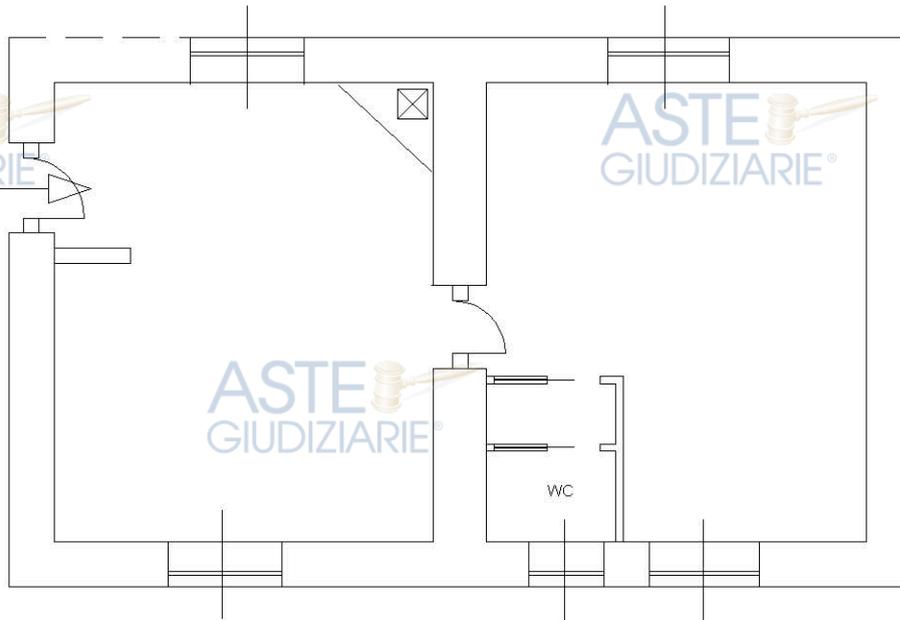
Prov. Potenza

N. 1280

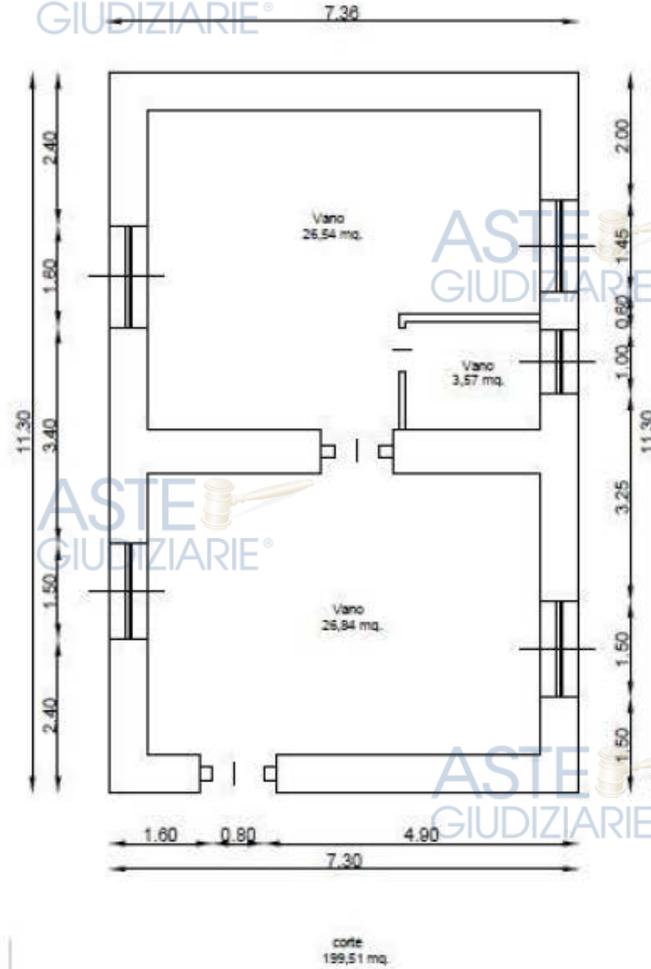
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA
H=mt 3.00

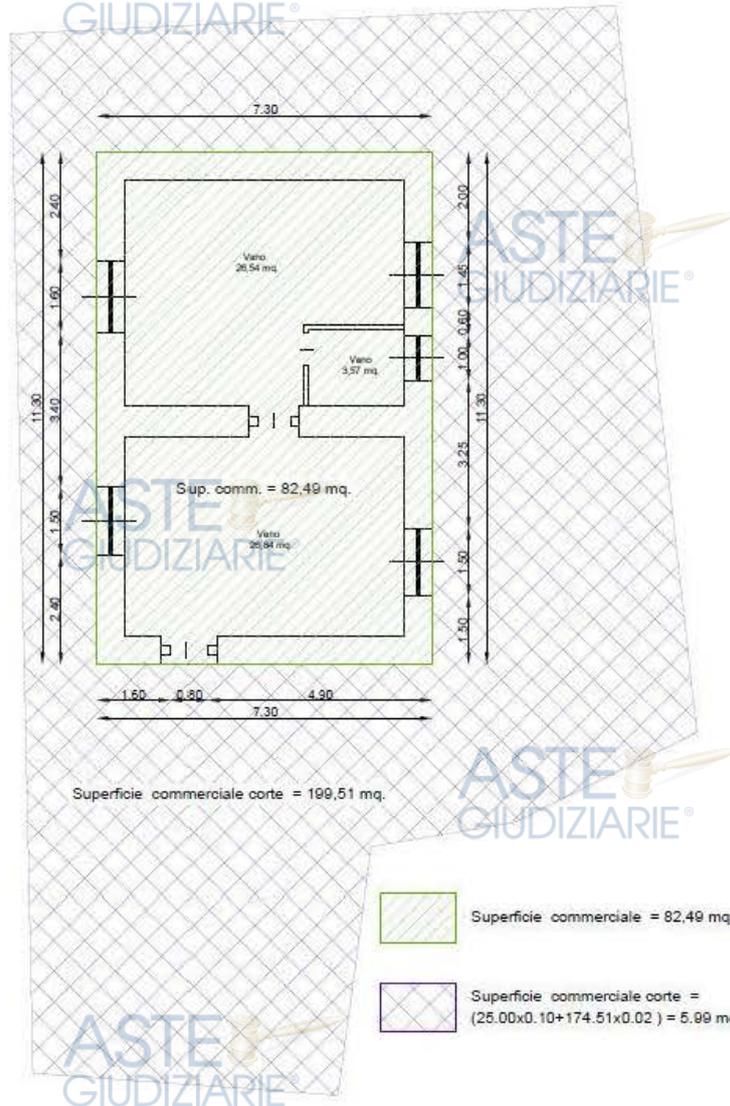


Ultima planimetria in atti



Planimetria stato dei luoghi





Planimetria superficie commerciale





TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

PROCEDIMENTO N. 42/2021 R.F.

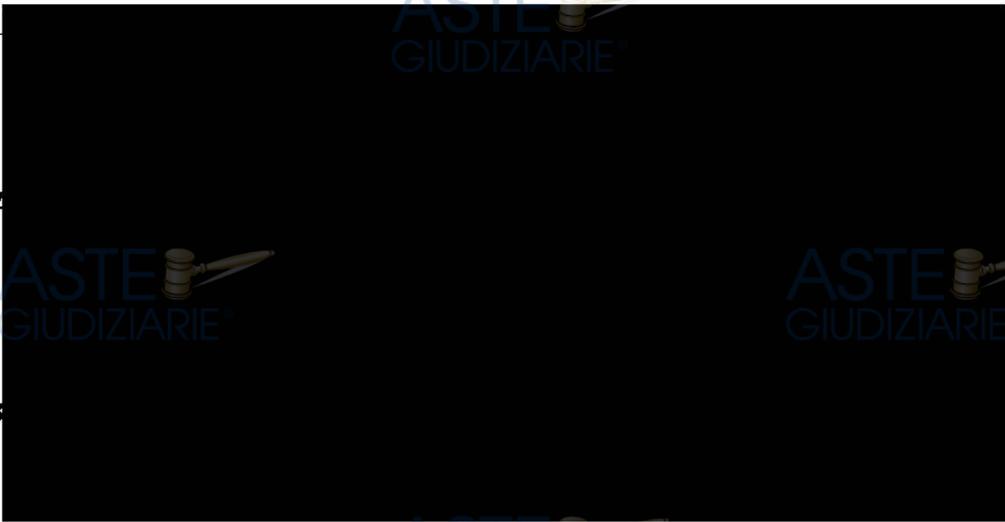
CUSTODE: Avv. Monica Dea DE LUCA

ESPERTO ESTIMATORE: Arch. Maria Antonia CENTODUCATI

LOTTO 1 (fg. 14 p.lla 1253)

<p>DIRITTO REALE</p>	<p>Proprietà per 1/1</p>
<p>DESCRIZIONE IMMOBILE</p>	<p>Il bene interessato dal fallimento è costituito da un fabbricato per civile abitazione, allo stato attuale disabitato, sito in c.da Santa Loja del Comune di Tito, e precisamente nella Zona industriale di Tito Scalo. Ad esso si accede dalla strada Provinciale ex Strada Statale 94, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale 5 Sicignano-Potenza. Il fabbricato è circondato da una corte recintata ed è costituito da due camere ed un bagno</p> <p>Confini: la p.lla 1253 del fg. 14 confina con p.lla 1243 di proprietà del COMUNE DI [REDACTED]</p> <p>Ha una superficie commerciale di mq. 82,49 e superficie utile di mq. 56,95</p>
<p>ESTREMI CATASTALI</p>	<p>I BENI DI CUI AL LOTTO 1 hanno i seguenti estremi catastali:</p> <p>Fabbricato in Tito alla C.da Santa Loja, in catasto al foglio 14, p.lla 1253, cat. A/3, cl. 2, Consistenza 3,5 vani, superficie totale: mq. 86; rendita € 139,19.</p> <p>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna.</p>
<p>ESTREMI URBANISTICI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'area su cui insiste il fabbricato ricade nella "Zona F2D2" (Art. 20.9 delle N.T.A. del R.U..) - Fabbricato realizzato con: <ul style="list-style-type: none"> • P.C. n. 740 del 11/06/2008



	<ul style="list-style-type: none"> • P.C. n. 889 del 13/05/2009 (in variante) <p>Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a meno di variazioni sanabili con la richiesta di sanatoria</p>
<p>PREZZO A BASE D'ASTA</p>	<p>€ 42.400,00 (quarantaduemilaquattrocento/00)</p>
<p>OCCUPAZIONE</p>	<p> <input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> LIBERO </p>
<p>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</p> <p><i>(All. n. 33.1)</i></p>	<p>Sulla p.lla 1253 del fg. 14</p> 

Genzano di Lucania 27/05/2024

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



I dati sono riassunti sinteticamente nelle seguenti schede tecniche

(I) Dati generali	
Data della stima	maggio duemilaventiquattro
Oggetto della stima	Un fabbricato per civile abitazione sito in agro di Tito (PZ) alla C.da Santa Loja , riportato al catasto fabbricati al Fg. 14 P.lla 1253, confina con
Proprietà/millesimi	Società

(II) Dati urbanistici e caratteristiche dell'edificio di cui fanno parte le u.i.u. oggetto della stima	
Comune:	Tito (PZ)
Contrada:	Santa Loja
Indirizzo:	
Posizione urbanistica del fabbricato: (1)	Zona F2D2 - industriale
Età dell'edificio	anteriore al 1967
Qualità	Medio
Numero di piani	1
Condizioni	buone - mediocri
Tipologia	muratura continua
Rispondenza alle vigenti norme sismiche:	no
Rispondenza alle vigenti norme energetiche:	no

- (1) Centro, semi centro, periferia e dintorni
 (2) Popolare, medio, signorile
 (3) Ottime, buone, mediocri, pessime
 (4) Intelaiata in c.a, mur:

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

(III) Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima				
LOTTO n. 1 - FABBRICATO al fg. 14 p.IIa 1253				
Identificativi catastali:	catasto fabbricati del Comune di Tito - fg. 14 p.IIa 1253 - lo stato dei luoghi per il lotto 1 corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche alla distribuzione interna.			
confini:	con p.IIa 1243 di proprietà del comune di Tito (PZ), con p.IIa 1430 di proprietà della ditta [REDACTED] e con autostrada.			
Disponibilità:	libero			
Tipologia infissi esterni:	persiane in alluminio preverniciato			
Tipologia infissi interni:	in legno tamburato			
Finiture interne:	Pavimenti	gres porcellanato effetto cotto		
	Rivestimenti	piastrelle maiolicate effetto cotto		
	Intonaco	liscio di tipo civile		
Finiture esterne:	Intonaco portale e riquadratura aperture	a fratazzo di tipo civile		
	mensole			
	balcone			
	Impianti:	Impianto elettrico e Impianto idrico-sanitario		
Superficie u.iu.		Sup. utile	Sup. snr balconi, scala e soffitta	Superficie commerciale
		56,95		82,49





LOTTO 2



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







TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

PROCEDIMENTO N. 42/2021 R.F.

CUSTODE: Avv. Monica Dea DE LUCA

ESPERTO ESTIMATORE: Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



LOTTO 2 (fg. 10 p.lle 740-741-747)



DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p>Il bene di cui al Lotto 2 è costituito da un terreno sito nell'area artigianale e commerciale P.I.P. di Tito Scalo, a ridosso dell'area a destinazione residenziale, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Tito. E' costituito da tre particelle facenti parte dello stesso lotto. Il terreno è limitrofo ad una strada di servizio del P.I.P. che presenta anche ampi parcheggi. Ha una superficie totale di 2.000,00 mq. ed è edificabile.</p> <p>Confini:</p>  <p>Ha una superficie di mq. 2.000,00</p>
ESTREMI CATASTALI	<p>I BENI DI CUI AL LOTTO 2 hanno i seguenti estremi catastali:</p> <p>— Terreni in Tito alla Località Scalo Zona, in catasto al foglio 10, p.lle 740, superficie 803,00 mq, qualità seminativo classe 3, R.D. € 0,83, R.A. € 0,75;</p>



	3.	
	4.	
	5.	
	Su	
	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	

Genzano di Lucania 27/05/2024

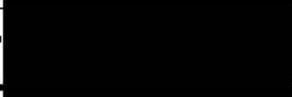
Il c.t.u.
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f888b454aa0b2c2



I dati sono riassunti sinteticamente nelle seguenti schede tecniche

(I) Dati generali	
Data della stima	maggio duemilaventiquattro
Oggetto della stima	<p>Lotto n. 2: TERRENO sito in Tito (PZ) in Località Scalo Zona e riportato al Catasto terreni al foglio 10 particelle 740, 741 e 747. Confini:</p> 
Proprietà/millesimi	PROPRIETA' 1/1 Società ' 

(II) Dati urbanistici e caratteristiche dei terreni di cui fanno parte le u.i.u. oggetto della stima - LOTTO n. 2	
Comune:	Tito (PZ)
Contrada:	
Indirizzo:	Località Scalo Zona
Posizione urbanistica del fabbricato	Zona D2
Qualità dei terreni	agricoli: seminativo



(III) Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima
LOTTO n. 2 - terreno relativo alle p.lle 740-741-747 del fg. 10

Identificativi catastali:	<p>IL TERRENO censito nel N.C.T. al foglio 10 p.lle 740, 741, 747;</p> <p>p.lla 740, seminativo, cl. 3, di are 8 e ca 03, R.D. euro 0,83 ed R.A. euro 0,75;</p> <p>-p.lla 741, seminativo, cl. 3, di are 10 e ca 00, R.D. euro 1,03 ed R.A. euro 0,93;</p> <p>-p.lla 747, seminativo, cl. 2, di are 01e ca 97, R.D. euro 0,31 ed R.A. euro 0,20</p>
confini:	<p>la p.lla 740 del fg. 10 confina con p.lla 741 e 747 di proprietà della</p>  <p>la 880</p> <p>ANTE</p>

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

