



**PROCEDIMENTO N. 122/2017 R.G.E.**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPINAZZOLA SOCIETA'  
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**



**Contro**



**RELAZIONE DI STIMA**

Genzano di Lucania li; 01/03/2024



**Il c.t.u.**

**Arch. Maria Antonia CENTODUCATI**



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

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





## A. RELAZIONE DI STIMA

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



- la **Banca di Credito Cooperativo di Spinazzola** Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Spinazzola (BA) al C.so Umberto I n. 65, iscritta al Registro Società al nr. 1652 e alla CCIAA di Bari al nr. 115314 (P.I. 00256810722), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Rag. Guido Guidone, elettivamente domiciliato in Venosa alla Via Giacomo di Chirico, 26, presso e nello studio dell'Avv. Emanuele Brunetti (C.F. BRNMNL62M11L738K, PEC [avvemanuelebrunetti@pec.giuffre.it](mailto:avvemanuelebrunetti@pec.giuffre.it) n. fax 0972-37182) dal quale è rappresentato e difeso, giusto mandato a margine dell'atto di precetto

### PREMESSO

- che con atto di precetto notificato a mezzo posta in data 12/07/2017, alla [REDACTED] con sede in Venosa alla via Piave 15, intimava di pagare in favore dell'istante la somma complessiva di € 382.002,86 oltre spese successive occorrenti, in virtù del contratto di mutuo ipotecario rogato in data 06/12/2011 dal Notaio Francesco Carretta, rep. 41.624, racc. 19.565 registrato a Melfi il 09/12/2011 al n. 3259/51/T
- che l'intimazione rimaneva senza effetto, non avendo la debitrice pagato quanto dovuto nel termine precettizio di dieci giorni.

Ciò premesso, chiedeva di sottoporre a pignoramento l'immobile di proprietà della società in accomandita semplice [REDACTED] con sede in Venosa [REDACTED], sito in Venosa alla Contrada "Le Tufarelle"-Zona Industriale, Costituito da sei corpi di fabbrica, sotati di pertinenziale piazzale a servizio degli stessi, confinante [REDACTED] - asse Rocchetta Sant'Antonio - Gioia del Colle, con strada comunale del P.I.P., con proprietà della società [REDACTED] e con strada comunale Andria. Il tutto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 23 particelle:

- 171 sub 5 Zona Industriale snc piano: T-1 categ. D/1 R.C. Euro 15.472,00;
- 171 sub 6 Zona Industriale snc piano T categ. D/1 R.C. Euro 896,00

Ciò premesso l'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Potenza sottoponeva a

### PIGNORAMENTO

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

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





Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

**Soggetto n. 1** In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale  
Sede VENOSA (PZ)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1



- in data **03/08/2019**, il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Daniela Di Gennaro**, nominava C.T.U. "esperto stimatore" la sottoscritta arch. Maria Antonia Centoducati, che accettava in data 14/08/2019;

- **In data 09/07/2021**, la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, **si recava in Venosa (PZ), 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 alla società debitrice, all'avv. Emanuele Brunetti in qualità di difensore costituito del creditore procedente ed al liquidatore della soc.



**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.:**



- **Immobile n. 1**

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

5





Venosa, catasto fabbricati foglio 23 particella 171 subalterno 5, natura D1 – OPIFICI - indirizzo ZONA INDUSTRIALE, N. civico SNC, Piano T-1;

- **Immobile n. 2**

Venosa, catasto fabbricati foglio 23 particella 171 subalterno 6, natura D1 – OPIFICI - indirizzo ZONA INDUSTRIALE, N. civico SNC, Piano T;

Il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** (All. n. 3) che, per i beni pignorati, siti nella Zona Industriale di Venosa (PZ) e riportati al catasto fabbricati del Comune di Venosa al **fg. 23 p.lla 171 sub 5 e sub 6, risale sino ad un Decreto di Trasferimento Immobili**, emesso dal Tribunale di Melfi in **data 25/03/1986**, rep. 78, registrato a Melfi il 02/04/1986 al n.152, vol. 94, **a favore della** [redacted] n sede in Venosa, C [redacted] a seguito di aggiudicazione all'incanto del 04/03/1986, contro [redacted] sede Venosa, C.F. [redacted] dichiarata fallita con sentenza del 20/02/1980 e trascritto *il 05/05/1986 ai nn. R.G. 4925 e 4192 R.P.)* (All. n. 4) **in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento** (trascritto in data **11/10/2017** al n. 18277 R.G. e al n. 15489 R.P.) (All. n. 2).

Successivamente al decreto di trasferimento i beni pignorati sono stati interessati da una **permuta** con atto a rogito del notaio Francesco Carretta di Lavello in data 01/04/1996 rep. n. 4716, **a favore e contro** [redacted] con sede in Venosa, C.F. 00834330763, e "IN [redacted] - [redacted], con sede in Taranto, C.F. [redacted] trascritto *il 29/04/1996 ai nn. R.G. 5539 e 4925 R.P.)* (All. n. 5). Con tale atto *la Società in accomandita semplice corrente sotto la ragione sociale [redacted], con ogni garanzia di fatto e di diritto e senza riserva alcuna ha ceduto e trasferito a titolo di permuta alla società denominata "[redacted] [redacted] che ha accettato ed acquistato, il terreno sito in agro di Venosa alla contrada Le Tufarelle della stensione catastale complessiva di are cinquantasei e centiare ventisei, confinante con proprietà del Banco di Napoli S.p.a. – locatario*

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

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



\_\_\_\_\_ strada prevista del P.I.P., con proprie \_\_\_\_\_ e con  
altra proprietà della società "\_\_\_\_\_"  
\_\_\_\_\_ riportato nel NCT del comune di Venosa alla partita 21435, ditta  
regolare, foglio 23 particelle: - 342 are 30.90 semin. Irrig. Cl. 2° R.D. £ 54.075 R.A. £  
32.445; - 343 are 25.36 semin. Irrig. Cl. 2° R.D. £ 44.380 R.A. £ 26.628. Nel contempo  
con il medesimo atto la società denominata \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, con ogni garanzia di fatto e di diritto e  
senza riserva alcuna, quale corrispettivo, ha ceduto e trasferito in permuta alla società  
in accomandita semplice corrente sotto la ragione sociale "\_\_\_\_\_"  
\_\_\_\_\_ che, ha accettato ed acquistato, il terreno sito in agro di Venosa alla contrada  
Le Tufarelle della estensione catastale di are quattro e centiare cinque, confinante con  
altra proprietà della società cessionaria, con proprietà delle \_\_\_\_\_, con il  
terreno innanzi descritto e con altra proprietà della società cedente; riportato nel  
N.C.T. del Comune di Venosa alla partita 12865, ditta regolare, foglio 23 particella  
340 di are 04.05 semin. Irrig. Cl. 2° R.D. £ 7.087 R.A. £ 4.252.

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 all':**

### **- Immobile n. 1**

Venosa, catasto fabbricati foglio 23 particella 171 **subalterno 5**, natura D1 –  
OPIFICI - indirizzo ZONA INDUSTRIALE, N. civico SNC, Piano T-1;

### **- Immobile n. 2**

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

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



Venosa, catasto fabbricati foglio 23 particella 171 **subalterno 6**, natura D1 –  
OPIFICI - indirizzo ZONA INDUSTRIALE, N. civico SNC, Piano T;

**Nel decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Melfi in data **25/03/1986** n. 78 di repertorio registrato a Melfi il 02/04/1986 al n. 142, vol. 94, e trascritto in data 05/05/1986 ai nn. 4192/4925 (All. n. 4), il diritto reale è:**

**DI PIENA PROPRIETA' in quanto vengono trasferiti i beni di proprietà della fallita società** [REDACTED]

**I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata società in forza del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Melfi.**

**I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (All. n. 1) e nella relativa nota di trascrizione (All. n. 2):**

per la **p.lla 171 sub 5 (Immobile 1) non coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**. Infatti la particella 171 sub 5 è stata soppressa (con variazione del 10/04/2015) originando le particelle 171 sub 7, 171 sub 8 e 171 sub 9 e successivamente con la soppressione (con divisione del 19/10/2015) della particella 171 sub 7 generando le particella 530 sub 1 e la 171 sub 10. (All. n. 6.1) (All. 7).

- per la **p.lla 171 sub 6 coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo** (All. n. 6.2) (All. 7).

Pertanto, allo stato attuale, i beni pignorati sono così individuati catastalmente:

- fg. 23 p.lla 171 sub 6 (All n. 8.1);
- fg. 23 p.lla 171 sub 8 (All n. 8.2);
- fg. 23 p.lla 171 sub 9 (All n. 8.3);
- fg. 23 p.lla 171 sub 10 (All n. 8.4);
- fg. 23 p.lla 530 sub 1 (All n. 8.5);

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

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



**Confini:**

– i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, sub 8, sub 9 e sub 10 e p.lla 530 sub 1 **confinano** con **p.lla 85** di proprietà R [REDACTED] con sede in ROMA (RM); con **p.lla 506** di proprietà [REDACTED] E, [REDACTED] con sede in NAPOLI (NA); **p.lla 346**, **p.lla 429** e **p.lla 56** di proprietà Comune di Venosa; e **strada comunale**.

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

I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un complesso industriale sito nella zona industriale del Comune di Venosa, alla C.da le Tufarelle, riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, 8, 9, 10 e p.lla 530 sub 1.



Veduta dall'alto



Accesso dalla strada Comunale



Prospetto principale



Accesso sul prospetto principale

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Prospetto principale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Prospetto laterale destro – sulla ferrovia

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Prospetto laterale sinistro

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Prospetto laterale sinistro e posteriore

Il complesso industriale è completamente recintato ed ha tre accessi carrabili: uno sul prospetto principale e due sul prospetto laterale sinistro. La recinzione sul prospetto principale è costituita, in parte dai fabbricati facenti parte del complesso edilizio ed in parte da un muro alto circa 2,60 cm.. La recinzione lungo il prospetto laterale sinistro è stata realizzata con muretto in c.a di circa 1,10 mt. e sovrastante recinzione metallica di altezza 1,60 mt. Sul prospetto posteriore, la recinzione è costituita da paletti di ferro e rete elettrosaldata mentre sul prospetto laterale destro, lungo il confine con la ferrovia, la recinzione è in c.a.. La p.lla 530 è separata dalla p.lla 171, è recintata, con un muretto in blocchi di calcestruzzo con sovrastante recinzione costituita da paletti in ferro e rete elettrosaldata, ha, inoltre, ingresso, carrabile, indipendente costituito da un cancello scorrevole su binario; all'interno della recinzione è presente una tettoia, ed un locale deposito.

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

10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

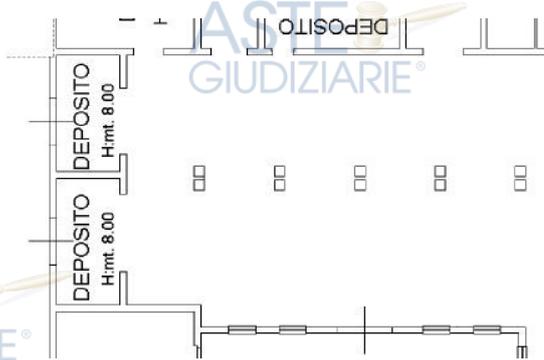
ASTE  
GIUDIZIARIE®



All'interno della recinzione, che delimita la p.lla 171, sono presenti diversi corpi di fabbrica (riportati catastalmente ai sub 6, 8, 9 e 10) alcuni intercomunicanti, aventi dimensioni e tipologia diverse, alcuni sono in muratura portante, altri sono in c.a., pertanto, per la descrizione, vengono loro assegnate delle lettere. Essendo le due p.lle 171 e 530 distinte sia catastalmente che effettivamente, come stato dei luoghi, si costituiscono due **Lotti** ovvero:

**Lotto n. 1: IMMOBILE sito nel Comune di Venosa alla C.da Tufarelle**, composto da diversi fabbricati, alcuni intercomunicanti, riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, 8, 9 e 10 e precisamente:

- **fabbricato A**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, con accesso sul prospetto principale del complesso edilizio, si sviluppa su un solo livello, ha una superficie utile di circa 578,00 mq. ed altezza di 5,20 mt..



Fabbricato A – sub 10



Fabbricato A - serbatoio

È costituito da un unico locale con struttura portante in c.a. e copertura a doppia volta a botte ribassata con tiranti in ferro a vista, e rivestita all'estradosso con guaina bituminosa. Sul colmo di una campata, per tutta la lunghezza, è presente un lucernario con finestre verticali. Le tamponature, di 30 cm. circa sono in muratura. Sia le pareti che il soffitto sono rifinite con intonaco civile. Il pavimento è in battuto di cemento.



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

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





Fabbricato A – struttura esagonale



Fabbricato A - interno



Fabbricato A - interno



Fabbricato A - interno



Fabbricato A - interno



Fabbricato A - interno

Sono presenti gli impianti idrico, fognario ed elettrico, datati e non a norma. I portoni di accesso sono in ferro verniciato, le finestre hanno telaio in ferro e vetro armato. Sono presenti infiltrazioni d'acqua in copertura e lungo le pareti. All'interno del locale è presente una struttura in c.a. a forma esagonale che sorregge un serbatoio posto all'esterno della copertura del capannone.



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

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



- **fabbricato A1**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, con accesso sul prospetto principale del complesso edilizio, e comunicate con il corpo A attraverso due porte (una per ogni vano); si sviluppa su un solo livello, ha una superficie utile di circa 87,60 mq. ed altezza di 8,00 mt..



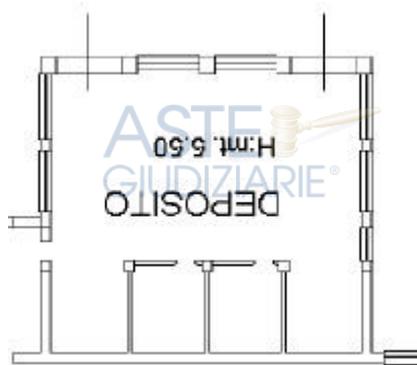
Fabbricato A1 - prospetto principale



Fabbricato A – prospetto posteriore

È costituito da due vani con struttura portante in muratura avente spessore di circa 30 cm. e copertura ad unica falda inclinata e sovrastante impermeabilizzazione con guaina bituminosa. Sia le pareti che il soffitto sono rifinite con intonaco civile. Il pavimento è in battuto di cemento. Sono presenti gli impianti idrico, fognario ed elettrico, datati e non a norma. I portoni di accesso sono in ferro verniciato, le finestre sono state tamponate con mattoni forati

- **fabbricato B**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, con accesso sul prospetto posteriore del complesso edilizio e comunicante con il fabbricato S e con il fabbricato C. Si sviluppa su un solo livello, ha una superficie utile di circa 181,55 mq. ed altezza di 7,00 mt..



Fabbricato B – sub 10



Fabbricato B - prospetto

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

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

È costituito da un ampio locale ed altri 4 piccoli vani aperti sul vano grande. Ha struttura portante in c.a. e copertura a botte con travi in ferro tralicciate e sovrastante copertura in onduline in cemento-amianto. Le tamponature, di 30 cm. circa sono in muratura. Le pareti sono rifinite con intonaco civile. Il pavimento è in battuto di cemento.



Fabbricato B – interno



Fabbricato B - interno



Fabbricato B

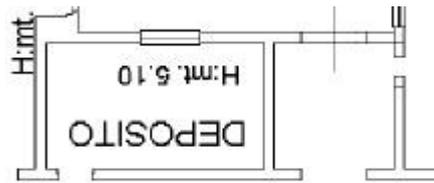


Fabbricato B – porta di accesso al fabbricato C

È presente solo l'impianto elettrico, datato e non a norma. I portoni di accesso sono in ferro verniciato, le finestre hanno telaio in ferro e vetro armato.

- **fabbricato C**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, con accesso sul prospetto posteriore del complesso edilizio e comunicante con il fabbricato B e con il fabbricato D. Si sviluppa su un solo livello, è composto di due vani (uno di 32,00 mq. ed uno di 58,00 mq.), ha una superficie utile di circa 90,00 mq. ed altezza di 5,10 mt..

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fabbricato C – sub 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato C – accesso su prospetto posteriore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

È costituito da un due locali comunicanti tra di loro e con i fabbricati B e D. Ha struttura portante in c.a. e copertura piana impermeabilizzata. Le tamponature, di 30 cm. circa sono in muratura. Le pareti ed il solaio sono rifiniti con intonaco civile. Il pavimento è in battuto di cemento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato C – interno



Fabbricato C – porta di accesso dal fabbricato B

ASTE  
GIUDIZIARIE®

È presente solo l'impianto elettrico, datato e non a norma. I portoni di accesso sono in ferro verniciato, le finestre hanno telaio in ferro senza vetro.

- **fabbricato D**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto posteriore del complesso edilizio ed è comunicante con il fabbricato C e con il fabbricato E. Si sviluppa su un solo livello, è composto da un unico vano avente una superficie utile di circa 68,00 mq. ed altezza di 5,50 mt..

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

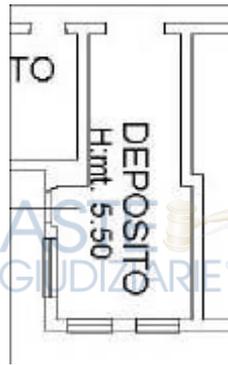
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

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

15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato D – sub 10



Fabbricato D – accesso su prospetto posteriore

Ha struttura portante in c.a. e copertura piana impermeabilizzata. Le tamponature, di 30 cm. circa sono in muratura. Le pareti ed il solaio sono rifiniti con intonaco civile. Le pareti sono rivestiti di piastrelle in gres smaltato per un'altezza di 90 cm.. Il pavimento è in battuto di cemento.



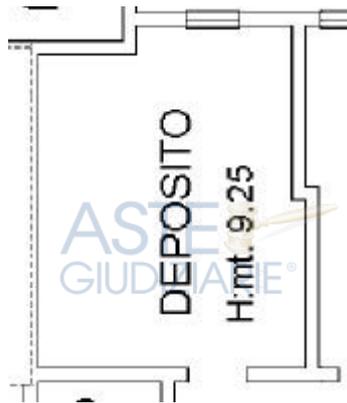
Fabbricato D – interno



Fabbricato D – interno

È presente solo l'impianto elettrico, datato e non a norma. La porta di accesso è in ferro verniciato, le finestre hanno telaio in ferro e vetro armato.

- **fabbricato E**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto posteriore del complesso edilizio ed è comunicante con il fabbricato A e con il fabbricato D.



Fabbricato E –prospetto posteriore



Fabbricato E –prospetto posteriore



Fabbricato E – vista su prospetto anteriore



Fabbricato E – particolare ciminiera

Si sviluppa su 2 livelli (piano terra e primo piano), è composto da un unico vano per piano avente una superficie utile di circa 129,00 mq. ed altezza di 59,25 mt.. Al piano terra è presente un soppalco che occupa parte della superficie, con accesso da una gradinata in metallo e parapetto anch'esso in metallo. L'altezza al di sotto del soppalco è pari a 2,55 mt.. All'interno del locale è presente una ciminiera in mattoni di forma troncoconica con sviluppo da piano terra fin oltre la copertura del manufatto. Al primo piano si accede mediante una gradinata a chiocciola in ferro.



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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fabbricato E – interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fabbricato E – interno

Ha struttura portante in c.a. e copertura piana impermeabilizzata. Le tamponature, di 30 cm. circa sono in muratura. Le pareti ed il solaio sono rifiniti con intonaco civile, ad esclusione di una parete sul soppalco che non è intonacata. Il pavimento è in battuto di cemento.



Fabbricato E – interno



Fabbricato E – interno sotto il soppalco

È presente solo l'impianto elettrico, datato e non a norma. La porta di accesso è in ferro verniciato, le finestre hanno telaio in ferro e vetro armato.

- **fabbricato F**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 9**, prospetta sul prospetto anteriore del complesso edilizio.



Fabbricato F –sub 9



Fabbricato F – vista su prospetto anteriore

Si sviluppa su un unico livello, ha una superficie utile di circa 240,00 mq. ed altezza variabile da 8,00 mt. a 4,00 mt.. Ha struttura portante in c.a.;

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

18

la campata più larga ha solaio di copertura a volta a botte ribassata con tiranti in ferro a vista, quella più stretta ha solaio di copertura piano in parte a quota 8,00 mt ed in parte a quota 4,00 mt.. Le tamponature, di 30 cm. circa sono in muratura.



Fabbricato F –sub 9



Fabbricato F – vista su prospetto anteriore

Le pareti ed il solaio sono rifiniti con intonaco civile. Il pavimento è in battuto di cemento. Sia la volta che alcune pareti presentano infiltrazioni d'acqua piovana. È presente solo l'impianto elettrico, datato e non a norma. Le porte di accesso sono in ferro verniciato, le finestre hanno telaio in ferro e vetro armato.

- **fabbricato G**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto posteriore del complesso edilizio.



Fabbricato G –sub 10



Fabbricato G

Si sviluppa su un unico livello, ha una superficie utile di circa 156,00 mq. ed altezza di 5,60 mt.. Ha struttura portante in muratura in conci di tufo di circa 30 cm..

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il solaio di copertura è ad unica falda inclinata ed è costituito da profilati in ferro e sovrastante pannellatura ondulata in eternit.



Fabbricato G –sub 10

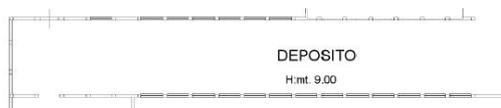


Fabbricato G – scala di accesso al fabbricato N

All'interno del locale è presente una scala che porta al piano interrato del fabbricato N ad esso adiacente. Le pareti sono rifinite con intonaco civile. Il pavimento è in battuto di cemento. È presente solo l'impianto elettrico, datato e non a norma. La porta di accesso è in ferro e rete in ferro senza vetri, le finestre hanno telaio in ferro e vetro armato.

- **fabbricato H**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto posteriore e sul prospetto laterale destro del complesso edilizio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato H –sub 10



Fabbricato H

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato H

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato H

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si sviluppa su due livelli, ha forma rettangolare di lunghezza di 91,80 mt larghezza di 13,80 mt.. E' costituito da un piano terra, avente superficie utile di circa 1.267,00 mq. ed altezza di 5,50 mt., e da un piano seminterrato di pari superficie ed altezza di 2,75 mt.. Il piano seminterrato è collegato al piano seminterrato dei fabbricati limitrofi. L'altezza complessiva esterna è di 9,00 mt.. Ha struttura portante in calcestruzzo con travi e piastri formanti telai, la copertura è a volta a botte ad arco ribassato con tiranti in ferro a vista e sovrastante guaina bituminosa. Le tamponature sono in muratura di circa 30 cm..

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato H – interno piano terra



Fabbricato H – interno piano terra

All'interno del locale è presente una scala che porta al piano seminterrato ed una lunga apertura nel solaio intermedio (dove in passato era posizionata una macchina della cartiera) di 3,00 mt. di larghezza.

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

21

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



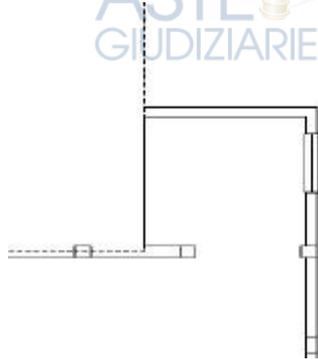
Fabbricato H –interno piano seminterrato



Fabbricato H –interno piano seminterrato

Le pareti sono rifinite con intonaco civile. Il pavimento è in mattoni di gres di colore rosso. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario, datati e non a norma. La porta di accesso è in ferro e rete in ferro senza vetri, le finestre, poste lungo tutto il perimetro dei muri esterni, hanno telaio in ferro e vetro armato.

- **fabbricato H1**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **folio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto laterale sinistro del complesso edilizio.



Fabbricato H1 –sub 10



Fabbricato H1 – sub 10

Si sviluppa su due livelli (piano terra e piano seminterrato), ha superficie di 45,00 mq., sia al piano terra che al piano seminterrato. L'altezza del piano terra è di 4,30 mt. quella piano seminterrato è di 2,75 mt.. Ad esso si accede dal fabbricato N. Ha struttura portante in c.a. formante travi e pilastri, il solaio intermedio è del tipo latero-cementizio, quello di copertura in c.a., p ad unica falda piana, impermeabilizzata con guaina bituminosa. Le tamponature sono in muratura di circa 30 cm..

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

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



Fabbricato H1 – accesso dal fabbricato O



Fabbricato H – interno

Le pareti sono rifinite con intonaco civile. Il pavimento, al piano terra è in mattonelle rettangolari in gres rosso. Non è presente alcun impianto. Le finestre hanno telaio in ferro e vetro armato. L'accesso al piano terra è dal fabbricato O, quello al piano interrato dal fabbricato O e dal fabbricato H.

- **fabbricato I**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 23, part. 171, sub 10, prospetta sul prospetto posteriore e sul prospetto laterale destro del complesso edilizio.



Fabbricato I – sub 10



Fabbricato I – sub 10

Si sviluppa su due livelli: il piano terra ha una superficie utile di circa 313,00 mq. ed altezza di 5,10 mt., il piano seminterrato ha superficie utile di 347,00 mq ed altezza di 2,50 mt.. Al piano seminterrato si accede sia del piano terra tramite una gradinata che direttamente dall'esterno. Ha struttura portante in c.a. formante travi e pilastri e solaio intermedio anch'esso in calcestruzzo.

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

23

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

La copertura, con volta a botte, è realizzata con travi reticolari ad arco e sovrastante pannellatura in lastre di eternit incamiciate con schiuma. Le tamponature sono in muratura di circa 30 cm..



Fabbricato I –sub 10



Fabbricato I – interno

Le pareti sono rifinite con intonaco civile. Il pavimento, al piano terra è in mattonelle in gres rosso, al piano seminterrato è in battuto di cemento. È presente solo l'impianto elettrico, datato e non a norma. La porta di accesso al piano terra è in ferro non verniciato, quella del piano seminterrato è in ferro verniciato; le finestre hanno telaio in ferro e vetro armato.

- **fabbricato L**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto anteriore e sul prospetto laterale sinistro del complesso edilizio.



Fabbricato L –sub 10



Fabbricato L– sub 10

Si sviluppa su un livello ed è suddiviso in tre ambienti, uno dei quali occupato dai bagni con il relativo antibagno. Ha una superficie utile di circa 288,00 mq. ed altezza di 5,00 mt..

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

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

Ad esso si accede direttamente dall'esterno. Ha struttura portante in c.a. formante travi e pilastri. La copertura, con volta a botte, avente struttura metallica reticolare e sovrastante pannellatura in lastre di eternit ondulato. Le tamponature sono in muratura di circa 30 cm..



Fabbricato L – interno



Fabbricato L – interno



Fabbricato L – interno

Le pareti sono rifinite con intonaco civile. Il pavimento del vano più grande è in battuto di cemento, quello del bagno e dell'antibagno è in mattonelle in gres rosso. Le pareti dei servizi igienici sono rivestiti con piastrelle bianche smaltata per un'altezza di circa 2,00 mt.. Sono presenti l'impianto idrico, fognario ed elettrico. Ai servizi igienici si accede direttamente dall'esterno sul lato corto. Una porta di accesso al vano più grande è in ferro verniciato, le altre due sono con saracinesca metallica, quella dei servizi igienici è in legno. Le finestre hanno telaio in ferro e vetro armato.



Fabbricato L – interno



Fabbricato L – bagno



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato L – antibagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato L – bagni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **fabbricato M**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto laterale sinistro del complesso edilizio.



Fabbricato M –sub 10



Fabbricato M- sub 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si sviluppa su un livello ed è suddiviso in tre ambienti indipendenti con accesso dall'esterno, Ha una superficie utile totale di circa 121,00 mq. ed altezza di 4,00 mt., Ha struttura in muratura portante in tufo dello spessore di 30 cm.. Il solaio di copertura, ad una sola falda inclinata, è costituito da putrelle in ferro e sovrastante copertura in lamiera grecata.

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

26

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato M – interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato M– interno

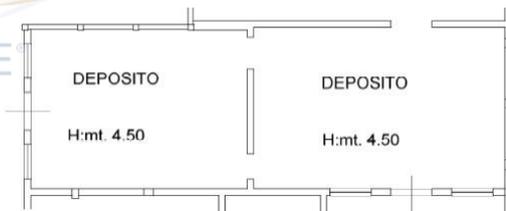
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le pareti sono rifinite con intonaco civile molto ammalorato ed in parte scrostato a causa delle copiose infiltrazioni di acqua piovana. Il pavimento è in mattonelle in gres rosso quasi del tutto rimosso. Non è presente alcun impianto.

- **fabbricato N**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **folio 23, part. 171, sub 8**, prospetta sul prospetto anteriore e sul prospetto posteriore del complesso edilizio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato N –sub 8



Fabbricato N – prospetto anteriore

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato N – prospetto posteriore

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato N

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Il piano terra è costituito da due vani comunicanti, il piano seminterrato forma un solo ambiente con il fabbricato O, il fabbricato H ed il fabbricato H1. Ha superficie utile di circa 442,00 mq. ed altezza di 4,50 mt., al piano terra e 3,70 mt. al piano seminterrato. Ha struttura portante in calcestruzzo con travi e piastri formanti telai, i solai, sia intermedio che di copertura sono in c.a.. Il solaio di copertura è a volta a botte con tiranti metallici a vista e sovrastante guaina bituminosa. Le volte dei due ambienti, in cui è diviso il fabbricato, hanno direzione perpendicolare tra di loro. Le tamponature sono in muratura di circa 30 cm..

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato N – interno piano terra



Fabbricato N – interno piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al piano terra si accede sia dal prospetto anteriore che dal prospetto posteriore. Le pareti e le volte sono rifinite con intonaco civile e presentano segni di infiltrazioni di acqua piovana. Il pavimento è in parte in mattoni di gres di colore rosso ed in parte in battuto di cemento. Non è presente alcun impianto. Le porte di accesso sono in ferro, le finestre, hanno telaio in ferro e vetro armato.

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

28

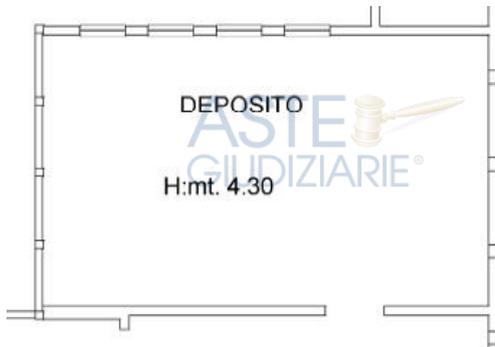
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





- **fabbricato O**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 8**, prospetta sul prospetto laterale sinistro del complesso edilizio.



Fabbricato O -sub 8



Fabbricato O - prospetto laterale sinistro



Fabbricato O - interno



Fabbricato O - interno



Si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Il piano terra è costituito da un unico vano con accesso solo dai fabbricati N e P; al piano seminterrato si accede dall'esterno del prospetto laterale sinistro e forma un solo ambiente con il fabbricato H, il fabbricato N ed il fabbricato H1. Ha superficie utile di circa 372,00 mq. ed altezza di 4,30 mt., al piano terra e 3,56 mt, al piano seminterrato. Ha struttura portante in calcestruzzo con travi e pilastri formanti telai, i solai, sia intermedio che di copertura sono in latero-cemento. Il solaio di copertura è a volta a botte con tiranti metallici a vista e sovrastante guaina bituminosa. Le tamponature sono in muratura di circa 30 cm..



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

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

29





Fabbricato O – interno piano terra



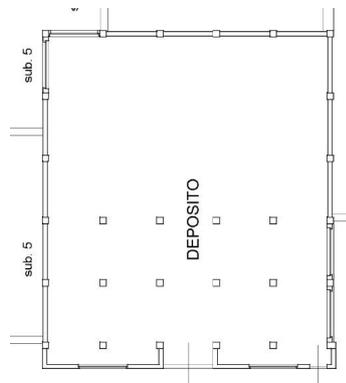
Fabbricato O – interno piano terra



Le pareti e le volte sono rifinite con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura e presentano segni di infiltrazioni di acqua piovana. Il pavimento è in battuto di cemento. Non è presente alcun impianto. La porta di accesso è in ferro e vetro, le finestre, hanno telaio in ferro e vetro armato.



- **fabbricato P**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 23, part. 171, sub 6, prospetta sul prospetto principale del complesso edilizio.



Fabbricato P – sub 6



Fabbricato P – prospetto principale



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

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





Fabbricato P – interno piano terra



Fabbricato P – interno piano terra – vista  
soppalco



Fabbricato P – interno piano terra



Fabbricato P – interno piano terra – vista  
soppalco

Si sviluppa su due livelli, piano terra e piano soppalco, solo su parte della superficie (circa 180 mq.), con accesso da gradinata in c.a..



Fabbricato P – interno piano terra



Fabbricato P – interno gradinata



Ha superficie utile di circa 443,00 mq. ed altezza di 8,00 mt.. Ha struttura portante in calcestruzzo con travi e pilastri formanti telai, i solai, sia intermedio che di copertura

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

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

31



sono in c.a.. Il solaio di copertura è a volta a botte con tiranti metallici a vista e sovrastante guaina bituminosa. Le tamponature sono in muratura di circa 30 cm..



Fabbricato P – interno piano soppalcato - uffici



Fabbricato P – interno piano soppalcato - uffici



Fabbricato P – interno piano soppalcato - uffici



Fabbricato P – interno piano soppalcato - uffici

Le pareti e le volte sono rifinite con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura. Il pavimento, nei vani per attività produttiva è in battuto di cemento, negli ambienti di servizio, al piano terra, sono in piastrelle in gres porcellanato.



Fabbricato P – interno piano soppalcato  
servizi igienici



Fabbricato P – interno piano soppalcato  
servizi igienici

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

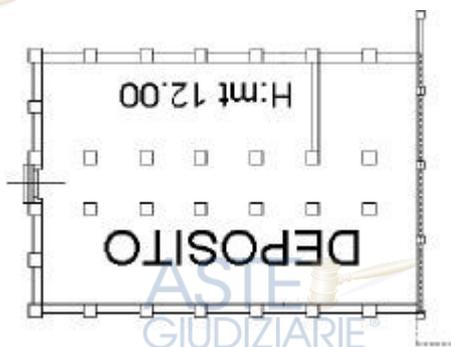
Mail: [macentoducati@libero.it](mailto:macentoducati@libero.it) – P.E.C.: [mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it](mailto:mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it)

32



Il pavimento degli uffici al primo piano sono in laminato effetto legno, i pavimenti dei servizi igienici sono in monocottura. Nei servizi igienici, le pareti sono rivestite con piastrelle maiolicate per un'altezza di circa 1.00 mt. Le tramezzature sono in mattoni forati. Sono presenti l'impianto idrico, fognario ed elettrico. Le porte di accesso, al piano terra, sono in ferro verniciato, le finestre del piano terra, hanno telaio in ferro e vetro armato; le finestre al primo piano sono in alluminio preverniciato, le porte interne sono in legno tamburato.

- **fabbricato Q**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto principale, su prospetto laterale sinistro e su prospetto posteriore del complesso edilizio.



Fabbricato Q - sub 10



Fabbricato Q - prospetto principale

Si sviluppa su tre livelli fuori terra. Ha struttura portante in calcestruzzo con travi e pilastri formanti telai, i solai intermedi sono in cemento armato di robuste dimensioni. Il solaio di copertura, anch'esso in c.a. è a forma di volta a botte (unica per tutto il fabbricato), con tiranti in ferro a vista e sovrastante guaina bituminosa. Le tamponature, in muratura di circa 30 cm., risultano, in parte, demolite.



Fabbricato Q - prospetto laterale



Fabbricato Q - prospetto posteriore

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

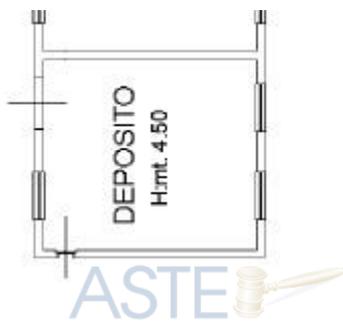
Mail: [macentoducati@libero.it](mailto:macentoducati@libero.it) - P.E.C.: [mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it](mailto:mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it)



Ha superficie utile di circa 294,00 mq. ed altezza complessiva di 13,90 mt..

Le pareti ed i solai sono rifiniti con intonaco civile molto deteriorato ed in parte scrostato. Non è presente alcun impianto. Il fabbricato, molto robusto strutturalmente, era stato realizzato per l'alloggiamento dei macchinari al servizio della preesistente cartiera. Al di sopra della copertura è presente un serbatoio in metallo per l'approvvigionamento di liquido utilizzato dalla cartiera.

- **fabbricato R**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **folio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto principale e su prospetto laterale destro del complesso edilizio.



Fabbricato R -sub 10



Fabbricato R - prospetto principale

- si sviluppa su un solo livello, ha una superficie utile di circa 134,00 mq. ed altezza di 4,50 mt..



Fabbricato R - interno



Fabbricato R - interno

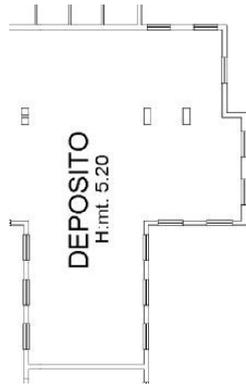
È costituito da un unico locale con struttura portante in c.a. con travi e pilastri formanti telai e copertura a volta a botte ribassata con tiranti in ferro a vista e sovrastante guaina bituminosa. Le tamponature, di 30 cm. circa sono in muratura. Sia le pareti che il soffitto sono rifinite con intonaco civile.

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

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

Il pavimento è in marmette di cemento. È presente solo l'impianto elettrico, non a norma. Il portone di accesso e le finestre sono in ferro e vetro armato.

- **fabbricato S**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **folio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto principale e su prospetto laterale destro del complesso edilizio.



Fabbricato S –sub 10



Fabbricato S – prospetto principale

si sviluppa su un solo livello, ha una superficie utile di circa 627,00 mq. ed altezza di 5,20 mt..



Fabbricato S –prospetto laterale destro ed accesso



Fabbricato S – prospetto posteriore

È costituito da un unico locale con struttura portante in c.a. con travi e pilastri formanti telai e copertura in c.a. in parte a volta a botte ribassata con tiranti in ferro a vista ed in parte con solaio ad un'unica falda orizzontale; entrambe le coperture sono rivestite con guaina bituminosa.

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

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

35

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato S – interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato S – interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le tamponature, di 30 cm. circa sono in muratura. Sia le pareti che il soffitto sono rifinite con intonaco civile. Il pavimento è in battuto di cemento. È presente solo l'impianto elettrico. Il portone di accesso e le finestre sono in ferro e vetro armato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato S – interno



Fabbricato S – accesso al fabbricato B

Al fabbricato S si accede dall'esterno e dal fabbricato B.

- **Tettoia T2**, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto laterale sinistro del complesso edilizio.

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

36

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Tettoia T2 – sub 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Tettoia T2 – prospetto principale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

si sviluppa su un solo livello, ha una superficie utile di circa 393,00 mq. ed altezza di 9,50 mt..

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Tettoia T2 - interno



Tettoia T2 – prospetto laterale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ha struttura portante in ferro con travi e pilastri tralicciati; La copertura, a volta a botte, realizzata con travi reticolari curve e sovrastante struttura secondaria anch'essa costituita da travetti reticolari in ferro. La copertura, realizzata con lastre ondulate in eternit, è in parte scoperchiata. La tamponature, di 30 cm. circa è in muratura di tufo ed è presente solo su un lato lungo. Il pavimento è inesistente in quanto parte di esso è ricoperto da erbacce.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **fabbricato U**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto principale, a ridosso del muro di recinzione prospiciente la strada comunale, nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

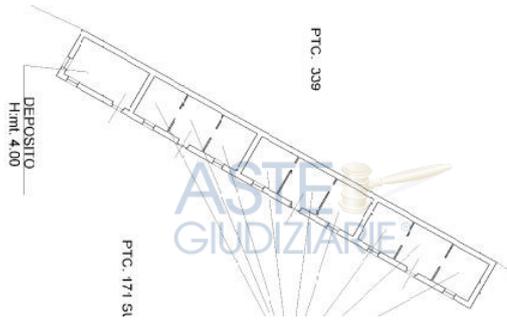
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

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

37

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato U – sub 10



Fabbricato U – prospetto principale

Si sviluppa su un solo livello, è costituito da 10 vani, il primo dei quali (vicino all'ingresso principale) era utilizzato come centrale elettrica. I vani sono comunicanti tra di loro a tre a tre. Ha una superficie utile complessiva di circa 165,20 mq.; la centrale elettrica è alta 4,00 mt, gli altri vani hanno altezza pari a 3,00 mt..



Fabbricato U – prospetto anteriore



Fabbricato U – prospetto posteriore dalla strada

Ha struttura portante in muratura continua e tetto, a due falde inclinate, costituito da travi in legno e laterizio con sovrastante manto di tegole. Il pavimento è in battuto di cemento, le porte esterne sono in legno, le finestre in legno e vetro e grate in ferro. Sono assenti tutti gli impianti.

- **fabbricato V**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al **foglio 23, part. 171, sub 10**, prospetta sul prospetto principale, a ridosso del muro di recinzione prospiciente la strada comunale.

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

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



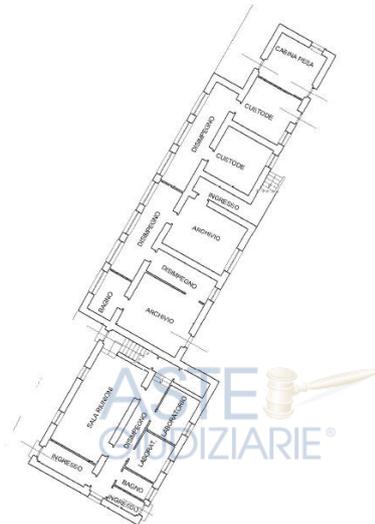
Fabbricato V – sub 10



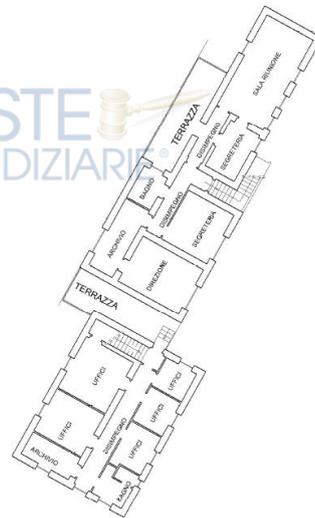
Fabbricato V – prospetto principale

Si sviluppa su un solo livello, è suddiviso in due vani, in passato, utilizzati come centrale termica. Ha una superficie utile complessiva di circa 42,00 mq.; ed altezza pari a 3,00 mt.. Ha struttura portante in muratura continua e tetto ad un'unica falda piana costituito da travi in legno e sovrastante lastre ondulate in eternit. Il pavimento è in battuto di cemento, le porte esterne sono in ferro verniciato. È presente solo l'impianto elettrico. Le pareti, sia esterne che interne sono intonacate e tinteggiate.

- **fabbricato Uffici e casa del custode**, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 23, part. 171, sub 10, prospetta sul prospetto principale, a ridosso del muro di recinzione prospiciente la strada comunale.



Fabbricato Uffici e casa custode PT – sub 10



Fabbricato Uffici e casa custode P1 – sub 10

Si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo ed ha accesso sia dall'esterno del complesso edilizio, lungo la strada comunale, che dal piazzale interno.

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato Uffici e casa custode dall'esterno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato Uffici e casa custode dalla corte

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il piano terra ha una superficie utile complessiva di circa 233,00 mq.; ed altezza pari a 3,00 mt.. Il primo piano ha una superficie utile di circa 197,00 mq. ed un'altezza di 3,00 mt.. Ha struttura portante in muratura continua e solai in latero-cemento. Il tetto è a doppia falda inclinata, con orditura in ferro e lastre di lamiera grecata (nell'area dedicata agli uffici), con orditura in legno e sovrastante manto di tegole (nell'area dell'abitazione del custode). Al piano terra sono presenti otto vani, due bagni, due ingressi e quattro disimpegni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato Uffici e casa custode interno



Fabbricato Uffici e casa custode interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato Uffici e casa custode interno



Fabbricato Uffici e casa custode interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

40

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Al primo piano sono presenti 9 vani, due bagni, due disimpegno, due ripostigli e due terrazzini. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di colore e disegni diversi, Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle maiolicate. Le porte esterne sono in legno, le finestre sono in legno e presentano grate in ferro.



Fabbricato Uffici e casa custode interno



Fabbricato Uffici e casa custode interno



Fabbricato Uffici e casa custode interno



Fabbricato Uffici e casa custode interno

Le porte interne sono in legno smaltate. Le scale di accesso sono rivestite in pietra di trani. Tutti gli ambienti sono intonacati e presentano numerose macchie di umidità sia al soffitto che alle pareti. All'esterno le pareti sono intonacate e presentano una zoccolatura in pietra calcarea. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, datati e non funzionanti.

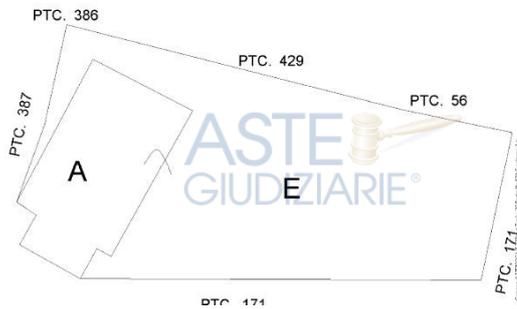
**Lotto n. 2: IMMOBILE sito nel Comune di Venosa alla C.da Tufarelle,** composto da una tettoia T1 e relativa corte/piazzale riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.la 530 sub 1.

Prospetta sul prospetto laterale sinistro del complesso edilizio, con accesso indipendente dalla strada comunale attraverso un cancello metallico scorrevole su binari di circa 6,00 mt.

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

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

41



Tettoia T1 – p.lla 530 sub 1

Tettoia T1 – prospetto principale

si sviluppa su un solo livello, ha una superficie utile di circa 746,00 mq. ed altezza in parte di 8,00 mt. ed in parte di 5,00 mt.. Ha struttura portante costituita da pilastri e travi curve reticolari in ferro, con sovrastante orditura secondaria in ferro e copertura in lastre ondulate in eternit.



Tettoia T1 – prospetto laterale destro



Tettoia T1 – prospetto laterale sinistro

La tamponatura, sul lato lungo prospiciente la strada comunale, è in tufo rinforzato con travi e pilastri in c.a. ed è a tutt'altezza. Il lato corto, a sinistra guardando la tettoia, è in parte in tufo ed in parte in blocchetti di cemento, con travi e pilastri di rinforzo, fino all'altezza di 3,00 mt. circa; al di sopra la muratura è in mattoni pieni.



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

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





Tettoia T1 – interno



Tettoia T1 – prospetto posteriore dalla strada



Il lato corto, a destra guardando la tettoia, è in tufo con pilastri di rinforzo; l'ultimo lato lungo è completamente aperto. Il tutto è realizzato senza alcuna regola costruttiva. La parte di tettoia con altezza 5,00 mt, è in realtà un locale completamente chiuso, ha solaio piano di tipo latero-cementizio ed ad esso si accede tramite una porta in ferro.



Tettoia T1 – locale altezza 5 mt.



Tettoia T1 – locale altezza 5 mt. - interno

La tettoia è circondata da una corte/piazzale rivestito con pavimento in cemento industriale. Il perimetro della p.lla 530 sub 1, che racchiude la corte/piazzale, presenta una recinzione costituita da un muretto in blocchetti di cemento e/o di tufo



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

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

43



ASTE GIUDIZIARIE®

con sovrastate rete metallica ( lungo la strada comunale la rete metallica è sostituita da recinzione metallica).

ASTE GIUDIZIARIE®



Tettoia T1 – accesso



Tettoia T1 – recinzione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Tettoia T1 – corte/piazzale



Tettoia T1 – corte/piazzale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) il pignoramento è sul diritto di proprietà del "bene immobile di proprietà della società in accomandita semplice [redacted]

Opificio, costituito da sei corpi di fabbrica, dotati di pertinenziale piazzale a servizio degli stessi, confinante [redacted] - asse Rocchetta Sant'Antonio - Gioia del Colle, con strada comunale del P.I.P., con proprietà della [redacted]

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

██████████ on strada comunale Andria. Il tutto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 23 particelle:

- 171 sub 5 Zona Industriale snc piano: T-1 categ. D/1 R.C. Euro 15.472,00;
- 171 sub 6 Zona Industriale snc piano T categ. D/1 R.C. Euro 896,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Quindi per il bene di cui al **pignoramento** si ha:

**immobili DI PROPRIETA' "██████████ società in accomandita semplice**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà dell'immobile sito in Venosa (PZ) alla C.da "Le Tufarelle", in Catasto al fg. 23 p.lla 171 sub 5, D1 -OPIFICI, ZONA INDUSTRIALE N. civico SNC, piano T-1;
- per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà dell'immobile sito in Venosa (PZ) alla C.da "Le Tufarelle", in Catasto al fg. 23 p.lla 171 sub 6, D1 -OPIFICI, ZONA INDUSTRIALE N. civico SNC, piano T;

Tali dati corrispondono, per i **beni immobili di proprietà della società in accomandita semplice** ██████████ dati riportati nella relativa **nota di**

**trascrizione del pignoramento** del 11/10/2017, n. 18277 R.G. e n. 15489 R.P. (All. n. 2); **non corrispondono** a quelli riportati nel **Decreto di trasferimento immobili** (All. n. 4) emesso dal Tribunale di Melfi in data 25.03.1986, rep. n. 78, registrato a Melfi il 02.04.1986 al n. 152, vol. 94, a favore della Sas Filidorò Vittorio, con sede in Venosa, C.F. 008343330763, a seguito di aggiudicazione all'incanto del 04.03.1986, contro ██████████ de Venosa, C.F. 00257510768, dichiarata fallita con sentenza del 20.02.1980.

Immobili siti in Venosa:

A) suolo alla partita 8709, in ditta ██████████ nel NCT al foglio 22 particella 29; al foglio 23 particelle 59 di ha 1.23.13, 171 di ha 0.13.44, 172 di ha 0.03.38, 60 di ha 1.11.63, 52 di ha 0.03.38, 58 di ha 2.01.57; al foglio 23 particelle 57 di ha 1.50.40, 222 di ha 0.18.40, 55 di ha 0.10.80, 54 di ha 0.28.73, 221 di ha 0.09.80, per complessivi ha 7.94.98;

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

45

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Le particelle 171 e 172 del foglio 23 risultano accatastate all'urbano.

**B)** complesso di costruzioni e accessori che insistono sul suolo di cui alla lettera A, con accesso dalla Strada Comunale Andria, a circa Km 3 da Venosa e così composto:  
fabbricati industriali vari di mq. 11.306,84; fabbricato foresteria su due piani di mq. 124,16; strade e piazzali di mq. 10.000.



Non corrispondono inoltre alle **risultanze catastali** per il bene al Fg. 23 p.lla 171 sub 5 (**immobile n. 1**) (All. n. 6.1). Infatti la particella 171 sub 5 è stata soppressa originando le particelle 171 sub 7, 171 sub 8 e 171 sub 9 e successivamente con la soppressione della particella 171 sub 7 generando le particelle 530 sub 1 e la 171 sub 10.

Corrispondono alle **risultanze catastali** per il bene al Fg. 23 p.lla 171 sub 6 (**immobile n. 2**) (All. n. 6.2).

I beni di cui alla:

p.lla 171 sub 5 del foglio 23, **soppressa** (All. n. 6.1.) (ora particelle 171 sub 8, 9, e 10 e particella 530 sub 1 del foglio 23) (All. n. 8.2, All. n. 8.3, All. n. 8.4, All. n. 8.5) derivano, al **catasto terreni**, dalla particella 171 del foglio 23; dalla visura storica (All. n. 9) della p.lla 171 risulta:



- 1) **FRAZIONAMENTO** del 10/09/2015 protocollo n. PZ0096799 in atti dal 10/09/2015 PRESENTATO IL 10/09/2015 (n. 96799.1/2015); (All. n. 13)
- 2) **FRAZIONAMENTO** del 29/07/2005 protocollo n. PZ0083717 in atti dal 09/07/2005 (n. 83717.1/2005);
- 3) **TIPO MAPPALE** del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 (n. 585.1/1998);
- 4) **FRAZIONAMENTO** del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 (n. 585.1/1998);
- 5) **VARIAZIONE GEOMETRICA** del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 (n. 585.1/1998);
- 6) **VARIAZIONE D'UFFICIO** del 22/03/1995 in atti dal 22/03/1995 T.M. 135/82 (n. 8.2/1995);



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

46





7) *VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/03/1995 in atti dal 22/03/1995 T.M. 135/82 (n. 8.2/1995);*

8) *Impianto meccanografico del 16/01/1979;*

Dalla visura storica al **catasto fabbricati** della p.lla 171 sub 5 del foglio 23, **soppressa** (All. n. 6.1) risulta:

1) *VARIAZIONE del 10/04/2015 protocollo n. PZ0040439 in atti dal 10/04/2015 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14525.1/2015);*

2) *VARIAZIONE del 17/12/2013 protocollo n. PZ0202794 in atti dal 17/12/2013 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (N. 43612.1/2013);*

3) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2012 protocollo n. PZ0005418 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 382.1/2012);*

4) *DIVISIONE del 31/01/2011 protocollo n. PZ0027771 in atti dal 31/01/2011 DIVISIONE (n. 1218.1/2011);*

5) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2005 protocollo n. PZ0120859 in atti dal 08/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 7810.1/2005);*

6) *VARIAZIONE del 29/07/2005 protocollo n. PZ0083739 in atti dal 29/07/2005 FRAZIONAMENTO (n. 3787.1/2005);*

7) *VARIAZIONE del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE ATTIVITA' INDUSTRIALE OPIFICIO (n. B00488.1/1998);*

Dalla visura storica al **catasto fabbricati** della p.lla 171 sub 7 del foglio 23, **originata dalla soppressione** della p.lla 171 sub 5 (All. n. 10) risulta:

1) *DIVISIONE del 19/10/2015 protocollo n. PZ0121867 in atti dal 19/10/2015 divisione (n. 51329.1/2015);*



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

47





- 2) *VARIAZIONE del 10/04/2015 protocollo n. PZ0040439 in atti dal 10/04/2015 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14525.1/2015);*
- 3) *VARIAZIONE del 17/12/2013 protocollo n. PZ0202794 in atti dal 17/12/2013 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 43612.1/2013);*
- 4) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2012 protocollo n. PZ0005418 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 382.1/2012);*
- 5) *DIVISIONE del 31/01/2011 protocollo n. PZ0027771 in atti dal 31/01/2011 DIVISIONE (N. 1218.1/2011);*
- 6) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2005 protocollo n. PZ0120859 in atti dal 08/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7810.1/2005);*
- 7) *VARIAZIONE del 29/07/2005 protocollo n. PZ0083739 in atti dal 29/07/2005 FRAZIONAMENTO (n. 3787.1/2005);*
- 8) *VARIAZIONE del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE ATTIVITA' INDUSTRIALE OPIFICIO (n. B00488.1/1998);*



Dalla visura storica al **catasto fabbricati** della p.lla 171 sub 8 del foglio 23, **originata dalla soppressione** della p.lla 171 sub 5 (All. n. 8.2) risulta:

- 1) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/06/2019 protocollo n. PZ0043407 in atti dal 07/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N. 7633.1/2019);*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2019 protocollo n. PZ0038200 in atti dal 17/05/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6405.1/2019);*
- 3) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2019 protocollo n. PZ0027913 in atti dal 04/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4361.1/2019);*



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

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

48





- 4) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2016 protocollo n. PZ0027402 in atti dal 24/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5618.1/2016);*
- 5) *VARIAZIONE del 10/04/2015 protocollo n, PZ0040439 in atti dal 10/04/2015 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14525.1/2015);*
- 6) *VARIAZIONE del 17/12/2013 protocollo n. PZ0202794 in atti dal 17/12/2013 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 43612.1/2013);*
- 7) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2012 protocollo n. PZ0005418 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 382.1/2012);*
- 8) *DIVISIONE del 31/01/2011 protocollo n. PZ0027771 in atti dal 31/01/2011 DIVISIONE (n. 1218.1/2011);*
- 9) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2005 protocollo n. PZ0120859 in atti dal 08/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7810.1/2005);*
- 10) *VARIAZIONE del 29/07/2005 protocollo n. PZ0083739 in atti dal 29/07/2005 FRAZIONAMENTO (n. 3787.1/2005);*
- 11) *VARIAZIONE del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE ATTIVITA' INDUSTRIALE OPIFICIO (n. B00488.1/1998);*



Dalla visura storica al **catasto fabbricati** della p.lla 171 sub 9 del foglio 23, **originata dalla soppressione** della p.lla 171 sub 5 (*All. n. 8.3*) risulta:

- 1) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/06/2019 protocollo n. PZ0043408 in atti dal 07/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7634.1/2019);*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2019 protocollo n. PZ0038201 in atti dal 17/05/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6406.1/2019);*



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

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





- 3) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2019 protocollo n. PZ0027914 in atti dal 04/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4362.1/2019);*
- 4) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2016 protocollo n. PZ0027402 in atti dal 24/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5618.1/2016);*
- 5) *VARIAZIONE del 10/04/2015 protocollo n. PZ0040439 in atti dal 10/04/2015 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (N. 14525.1/2015);*
- 6) *VARIAZIONE del 17/12/2013 protocollo n. PZ0202794 in atti dal 17/12/2013 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 43612.1/2013);*
- 7) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 10/01/2012 protocollo n. PZ0005418 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 382.1/2012);*
- 8) *DIVISIONE del 31/01/2011 protocollo n. PZ0027771 in atti dal 31/01/2011 DIVISIONE (n.1218.1/2011);*
- 9) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2005 protocollo n. PZ0120859 in atti dal 08/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 7810.1/2005);*
- 10) *VARIAZIONE del 29/07/2005 protocollo n. PZ0083739 in atti dal 29/07/2005 FRAZIONAMENTO (n. 3787.1/2005);*
- 11) *VARIAZIONE del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 MPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE ATTIVITA' INDUSTRIALE OPIFICIO (n. B00488.1/1998);*

Dalla visura storica al **catasto fabbricati** della p.lla 171 sub 10 del foglio 23, **originata dalla soppressione** della p.lla 171 sub 7 (*All. n. 8.4*) risulta:

- 1) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/06/2019 protocollo n. PZ0043409 in atti dal 07/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7635.1/2019);*



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

50





- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2019 protocollo n. PZ0038202 in atti dal 17/05/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6407.1/2019);*
- 3) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2019 protocollo n. PZ0027916 in atti dal 04/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4364.1/2019);*
- 4) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2016 protocollo n. PZ0097045 in atti dal 09/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33798.1/2016);*
- 5) *DIVISIONE del 19/10/2015 protocollo n. PZ0121867 in atti dal 19/10/2015 DIVISIONE (n. 51329.1/2015);*
- 6) *VARIAZIONE del 10/04/2015 protocollo n. PZ0040439 in atti dal 10/04/2015 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (N. 14525.1/2015);*
- 7) *VARIAZIONE del 17/12/2013 protocollo n. PZ0202794 in atti dal 17/12/2013 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 43612.1/2013);*
- 8) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2012 protocollo n. PZ0005418 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 382.1/2012);*
- 9) *DIVISIONE del 31/01/2011 protocollo n. PZ0027771 in atti dal 31/01/2011 divisione (n. 1218.1/2011);*
- 10) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2005 protocollo n. PZ0120859 in atti dal 08/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7810.1/2005);*
- 11) *VARIAZIONE del 29/07/2005 protocollo n. PZ0083739 in atti dal 29/07/2005 FRAZIONAMENTO (n. 3787.1/2005);*
- 12) *VARIAZIONE del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE ATTIVITA' INDUSTRIALE OPIFICIO (n. B00488.1/1998);*



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

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

51





Dalla visura storica al **catasto fabbricati** della p.lla530 sub 1 del foglio 23, **originata dalla soppressione della p.lla 171 sub 7 (All. n. 8.5) risulta:**

- 1) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/06/2019 protocollo n. PZ0043379 in atti dal 07/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7616.1/2019);*
- 2) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2019 protocollo n. PZ0038224 in atti dal 17/05/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6429.1/2019);*
- 3) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2019 protocollo n. PZ0027917 in atti dal 04/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4365.1/2019);*
- 4) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2016 protocollo n. PZ0097045 in atti dal 09/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33798.1/2016);*
- 5) *DIVISIONE del 19/10/2015 protocollo n. PZ0121867 in atti dal 19/10/2015 DIVISIONE (n. 51329.1/2015);*
- 6) *VARIAZIONE del 10/04/2015 protocollo n. PZ0040439 in atti dal 10/04/2015 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14525.1/2015);*
- 7) *VARIAZIONE del 17/12/2013 protocollo n. PZ0202794 in atti dal 17/12/2013 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 43612.1/2013);*
- 8) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2012 protocollo n. PZ0005418 in atti dal 10/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 382.1/2012);*
- 9) *DIVISIONE del 31/01/2011 protocollo n. PZ0027771 in atti dal 31/01/2011 DIVISIONE (n. 1218.1/2011);*
- 10) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2005 protocollo n. PZ0120859 in atti dal 08/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7810.1/2005);*



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

52





11) *VARIAZIONE del 29/07/2005 protocollo n. PZ0083739 in atti dal 29/07/2005 FRAZIONAMENTO (n. 3787.1/2005);*

12) *VARIAZIONE del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE ATTIVITA' INDUSTRIALE OPIFICIO (n. B00488.1/1998);*

Ricapitolando nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) il pignoramento è sul diritto di proprietà del "bene immobile di proprietà della società in accomandita semplice [redacted]" il tutto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 23 particelle:

- 171 sub 5 Zona Industriale snc piano: T-1 categ. D/1 R.C. Euro 15.472,00;
- 171 sub 6 Zona Industriale snc piano T categ. D/1 R.C. Euro 896,00

Quindi per il bene di cui al **pignoramento** si ha:

**immobili DI PROPRIETA'** [redacted] **società in accomandita semplice**

- *per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà dell'immobile sito in Venosa (PZ) alla C.da "Le Tufarelle", in Catasto al fg. 23 p.lla 171 sub 5, D1 -OPIFICI, ZONA INDUSTRIALE N. civico SNC, piano T-1;*
- *per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà dell'immobile sito in Venosa (PZ) alla C.da "Le Tufarelle", in Catasto al fg. 23 p.lla 171 sub 6, D1 -OPIFICI, ZONA INDUSTRIALE N. civico SNC, piano T;*

**Tali dati corrispondono, per i beni immobili di proprietà della società in accomandita semplice** [redacted] ai dati riportati nella relativa **nota di trascrizione del pignoramento** del 11/10/2017, n. 18277 R.G. e n. 15489 R.P. (*All. n. 2*);

Non corrispondono invece alle **risultanze catastali** per il bene al Fg. 23 p.lla 171 sub 5 (**immobile n. 1**) (*All. n. 6.1*). Infatti la particella 171 sub 5 è stata soppressa originando le particelle 171 sub 7, 171 sub 8 e 171 sub 9 e successivamente con la soppressione della particella 171 sub 7 generando le particella 530 sub 1 e la 171 sub 10.

Corrispondono alle **risultanze catastali** per il bene al Fg. 23 p.lla 171 sub 6 (**immobile n. 2**) (*All. n. 6.2*).

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

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







PIANO TERRA



NORD



All. n. 12 – Elaborato Planimetrico - Variazione-Divisione del 10/04/2015



3. DIVISIONE del 19/10/2015 protocollo n. PZ0121867 in atti dal 19/10/2015  
DIVISIONE (n. 51329.1/2015);



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

55

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





PIANO TERRA



All. n. 13 – Elaborato Planimetrico - Divisione del 19/10/2015

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa 23 (*All. n. 7*) relativa alla p.lla 171 e p.lla 530 corrisponde allo stato dei luoghi per dimensioni e forma.

Trattasi di frazionamenti che comunque non hanno comportato la variazione della consistenza totale dei beni di cui all'oggetto.

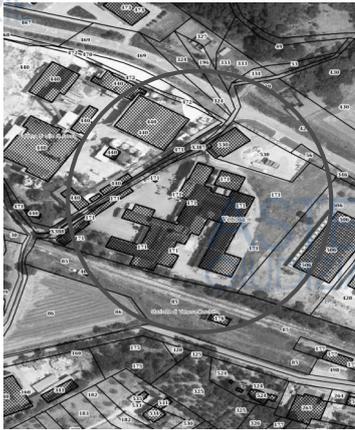


Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

56

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

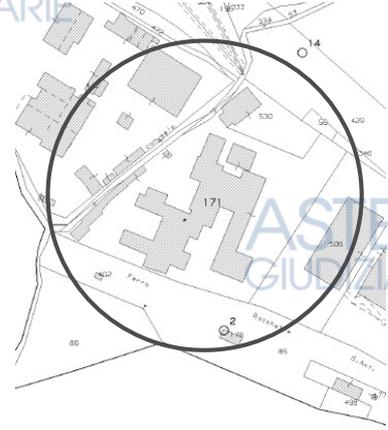




Stralcio RSDI Basilicata (All. n. 14)



Stralcio google earth (All. n. 14)

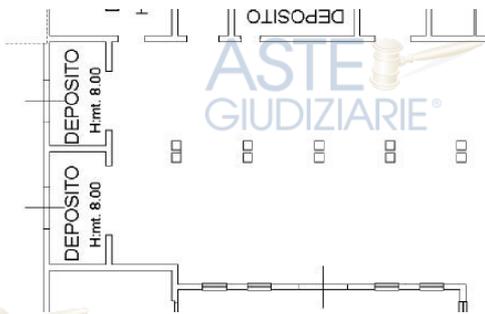


Stralcio foglio di mappa (All. n. 7)

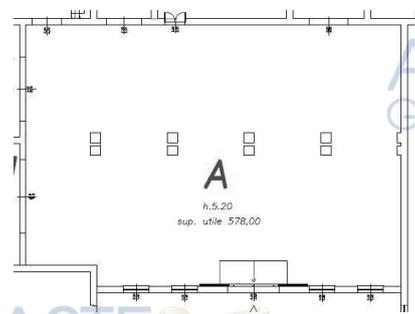
**Le planimetrie catastali del fabbricato di cui alla p.lla 171 sub 6, sub 8, sub 9, e sub 10 e alla p.lla 530 sub 1 entrambe del foglio di mappa 23, (All. n. 15.1) (All. n. 15.2) (All. n. 15.3) (All. n. 15.4) (All. n. 15.5) (All. n. 15.6) (All. n. 15.7) (All. n. 15.8) (All. n. 15.9) corrispondono per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ma la divisione interna, riportata catastalmente, non in tutti i fabbricati coincide con lo stato dei luoghi. Infatti confrontando le planimetrie catastali con quelle dello stato dei luoghi si può riscontrare:**

**Lotto n. 1** – costituito dai fabbricati riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, 8, 9, 10 e qui di seguito suddivisi:

- **Fabbricato A** – come si evince dalle planimetrie, è stato realizzato un muro di divisione tra il fabbricato A ed il fabbricato S, nonché la chiusura di alcune porte e l'apertura di altre.



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato A – sub 10

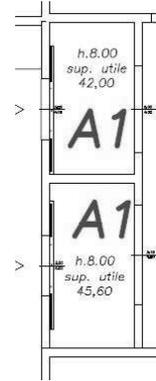


All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato A – sub 10

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

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

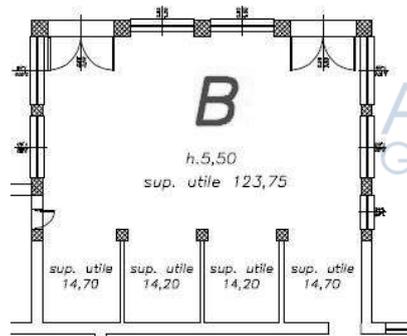
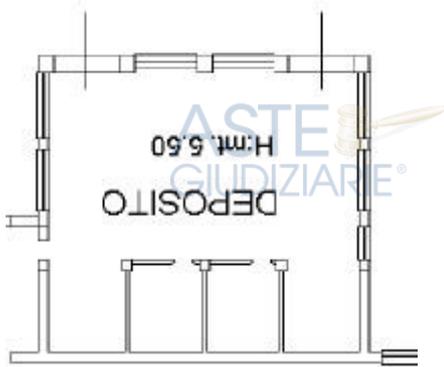
- **Fabbricato A1** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna modifica



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato A1 – sub 10

All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato A1 – sub 10

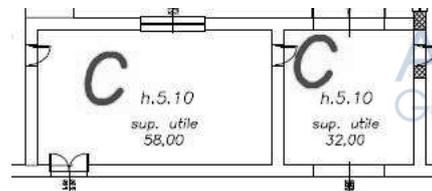
- **Fabbricato B** – come si evince dalle planimetrie, sono stati demoliti alcuni tramezzi



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato B – sub 10

All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato B – sub 10

- **Fabbricato C** – come si evince dalle planimetrie, sono state aperte una porta di accesso ai due vani C ed una di accesso al fabbricato D



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato C – sub 10

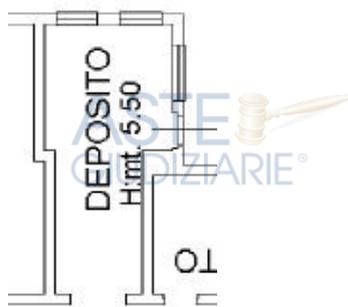
All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato C – sub 10

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

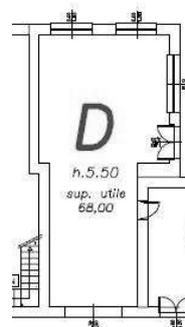
Mail: [macentoducati@libero.it](mailto:macentoducati@libero.it) – P.E.C.: [mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it](mailto:mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it)



- **Fabbricato D** – come si evince dalle planimetrie, è stata aperta una porta di accesso al fabbricato C



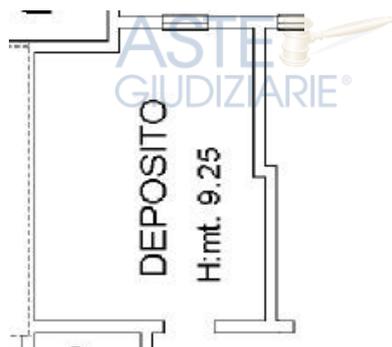
All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato D – sub 10



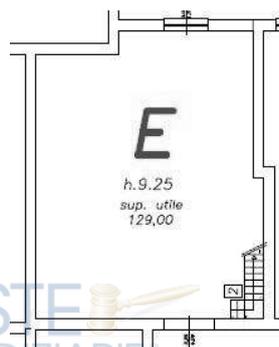
All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato D – sub 10



- **Fabbricato E** – come si evince dalle planimetrie, esse sono identiche, a meno della gradinata, che porta ad un piano soppalcato (non riportato ctastalmente) e che, per la tipologia costruttiva risale al periodo in cui è stato realizzato il complesso edilizio.



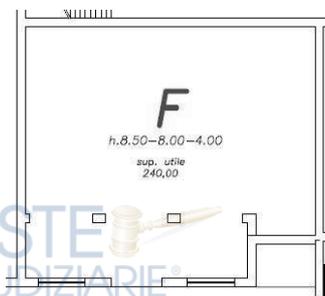
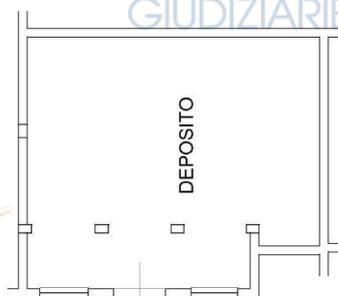
All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato D – sub 10



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato D – sub 10



- **Fabbricato F** – come si evince dalle planimetrie non vi è alcuna modifica.



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

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

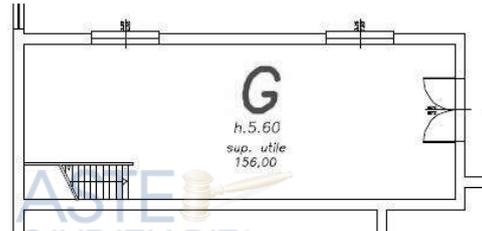
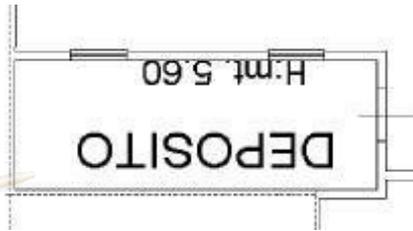




All. n. 15.3 – planimetria catastale –  
Fabbricato F – sub 9

All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato F – sub 19

- **Fabbricato G** – come si evince dalle planimetrie non vi è alcuna modifica, a meno di una gradinata che collega il fabbricato G con il seminterrato del fabbricato N



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato G – sub 10

All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato G – sub 10

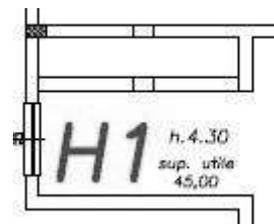
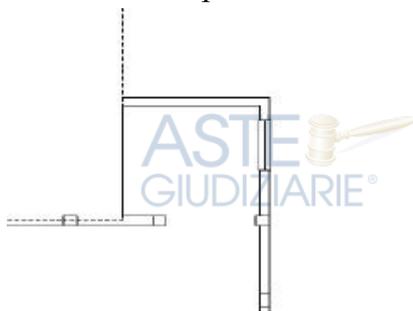
- **Fabbricato H** – come si evince dalle planimetrie, è stato chiuso l'accesso al fabbricato H1



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato H – sub 10

All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato H – sub 10

- **Fabbricato H1** – come si evince dalle planimetrie, è stato chiuso l'accesso al fabbricato H1 ed aperto l'accesso al fabbricato O



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato H1 – sub 10

All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato H1 – sub 10

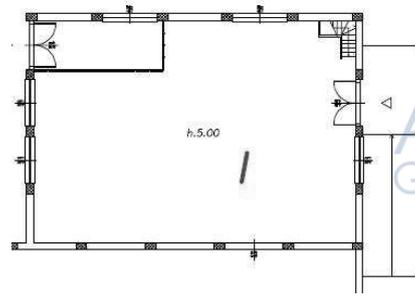
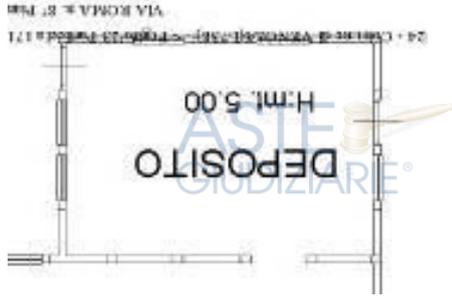


Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

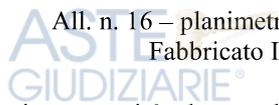
Mail: [macentoducati@libero.it](mailto:macentoducati@libero.it) – P.E.C.: [mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it](mailto:mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it)



- **Fabbricato I** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza; nella planimetria catastale non è stata riportata la botola di accesso al vano seminterrato.

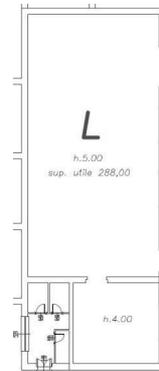


All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato I – sub 10



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato I – sub 10

- **Fabbricato L** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza

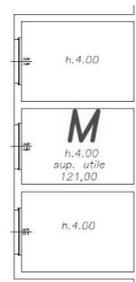
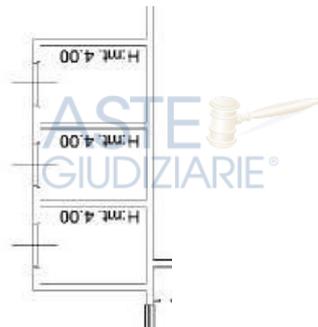


All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato L – sub 10



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato L – sub 10

- **Fabbricato M** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato M – sub 10



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato M – sub 10

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

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





- **Fabbricato N** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza a meno di piccole modifiche negli accessi interni

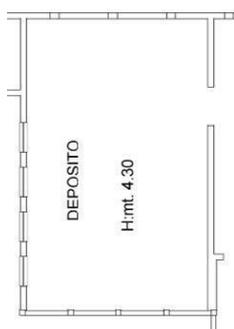


All. n. 15.2 – planimetria catastale –  
Fabbricato N – sub 8



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato N – sub 8

- **Fabbricato O** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza a meno di piccole modifiche negli accessi interni: sono stati messi in comunicazione il fabbricato O con il fabbricato H1



All. n. 15.2 – planimetria catastale –  
Fabbricato O – sub 8



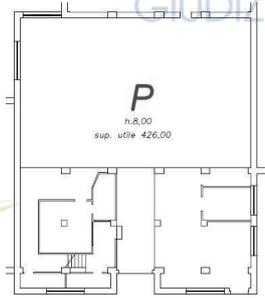
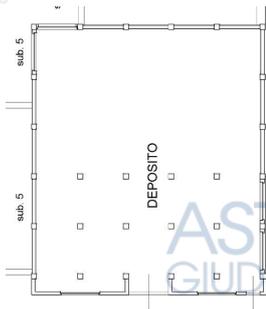
All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato O – sub 8

- **Fabbricato P** – come si evince dalle planimetrie, al piano terra sono state realizzate tramezzature (nella parte soppalcata); esiste un piano soppalcato, a cui si accede tramite gradinata in c.a., che presenta diversi vani utilizzati (in passato) come uffici e relativi servizi igienici.



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





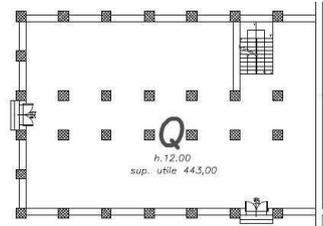
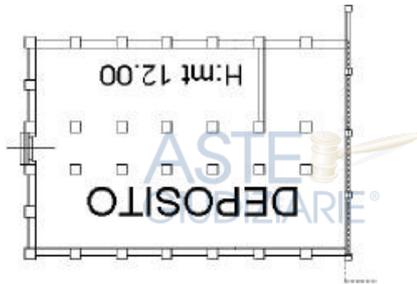
All. n. 15.1 – planimetria catastale  
Fabbricato P – sub 6

All. n. 16 – planimetria stato  
dei luoghi Fabbricato P  
Piano terra – sub 6

All. n. 16 – planimetria stato  
dei luoghi Fabbricato P  
Piano soppalco – sub 6



**Fabbricato Q** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza

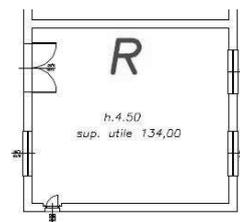
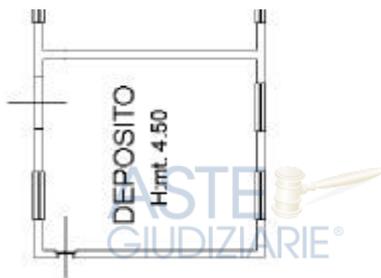


All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato Q – sub 10

All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato Q – sub 10



**Fabbricato R** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato R – sub 10

All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato R – sub 10



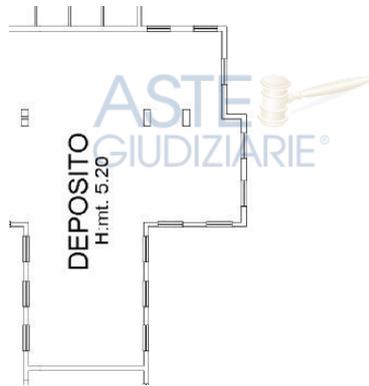
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

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

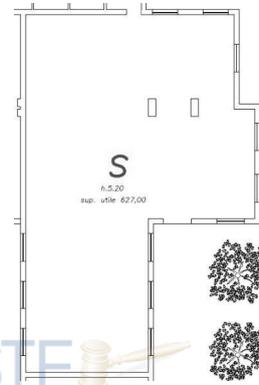




- **Fabbricato S** – come si evince dalle planimetrie, è stato realizzato il muro di divisione con il fabbricato A



All. n. 15.4 – planimetria catastale –  
Fabbricato S – sub 10



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato S – sub 10



- **Fabbricato T2** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza



All. n. 15.6 – planimetria catastale –  
Fabbricato T2 – sub 10



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato T2 – sub 10



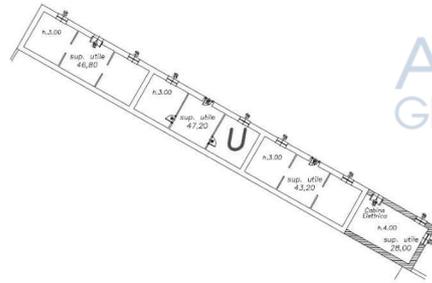
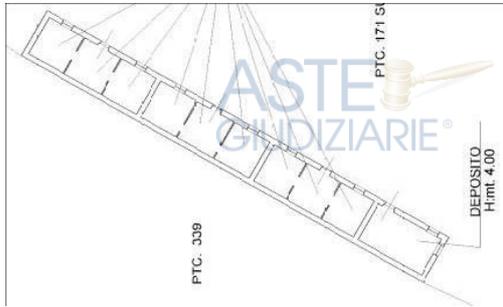
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)  
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

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





- **Fabbricato U** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza

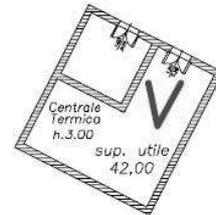


All. n. 15.5 – planimetria catastale –  
Fabbricato U – sub 10



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato U – sub 10

- **Fabbricato V** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza

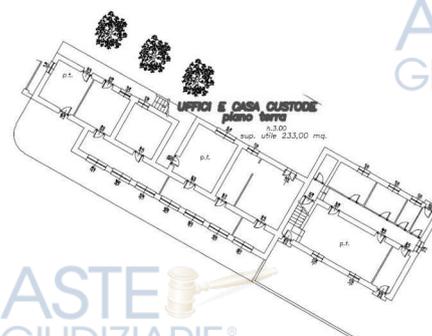
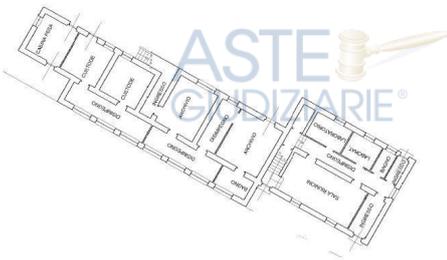


All. n. 15.5 – planimetria catastale –  
Fabbricato V – sub 10



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato V – sub 10

- **Fabbricato Uffici e casa custode** – come si evince dalle planimetrie, non vi è alcuna differenza né al piano terra né al primo piano



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

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





All. n. 15.7 – planimetria catastale –  
Fabbricato Uffici PT– sub 10



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato Uffici PT – sub 10

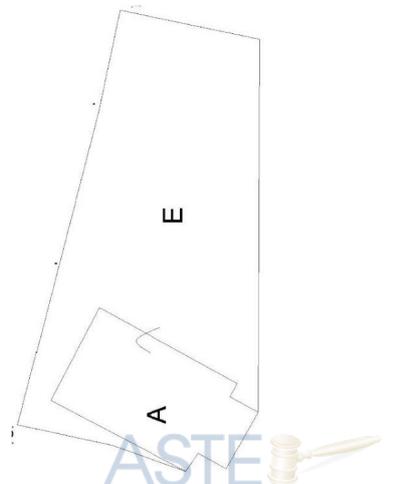


All. n. 15.8 – planimetria catastale –  
Fabbricato Uffici PT– sub 10

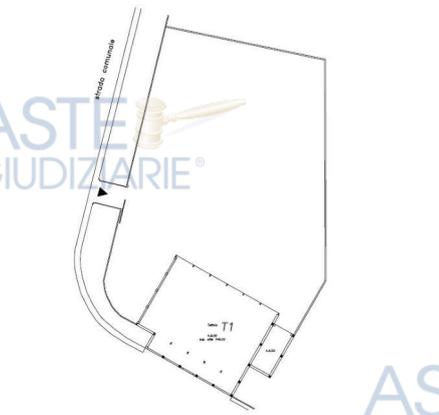


All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Fabbricato Uffici PT – sub 10

**lotto n. 2** costituito dalla **tettoia T2** riportata al catasto fabbricati al fg. 23 p.la 530 sub 1, non vi è alcuna differenza



All. n. 15.9 – planimetria catastale –  
Tettoia T2– p.la 530 sub 1



All. n. 16 – planimetria stato dei luoghi  
Tettoia T2– p.la 530 sub 1



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

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## LOTTO 1

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p>I beni interessati dal pignoramento sono costituiti da un <b>complesso industriale sito nella zona industriale del Comune di Venosa, alla C.da le Tufarelle</b>, riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, 8, 9, 10 e p.lla 530 sub 1. Il complesso industriale è completamente recintato ed ha tre accessi carrabili: uno sul prospetto principale e due sul prospetto laterale sinistro. La recinzione sul prospetto principale è costituita, in parte dai fabbricati facenti parte del complesso edilizio ed in parte da un muro alto circa 2,60 cm.. La recinzione lungo il prospetto laterale sinistro è stata realizzata con muretto in c.a di circa 1,10 mt. e sovrastante recinzione metallica di altezza 1,60 mt. Sul prospetto posteriore, la recinzione è costituita da paletti di ferro e rete elettrosaldata mentre sul prospetto laterale destro, lungo il confine con la ferrovia, la recinzione è in c.a.. La p.lla 530 è separata dalla p.lla 171, è recintata, con un muretto in blocchi di calcestruzzo con sovrastante recinzione costituita da paletti in ferro e rete elettrosaldata, ha, inoltre, ingresso, carrabile, indipendente costituito da un cancello scorrevole su binario; all'interno della recinzione è presente una tettoia, ed un locale deposito. All'interno della recinzione, che delimita la p.lla 171, sono presenti diversi corpi di fabbrica (riportati catastalmente ai sub 6, 8, 9 e 10) alcuni intercomunicanti, aventi dimensioni e tipologia diverse, alcuni sono in muratura portante, altri sono in c.a., altri ancora sono in ferro</p> <p><b>Confina</b>, i beni interessati dal pignoramento, riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, sub 8, sub 9 e sub 10 e p.lla 530 sub 1 confinano con p.lla 85 di proprietà RETE [REDACTED] AZIONI IN [REDACTED] con sede in ROMA (RM); con p.lla 506 di proprietà [REDACTED] MICHELE, ANTONIO EMARCELLO MASTURZO S.N.C. con sede in NAPOLI (NA); p.lla 346, p.lla 429 e p.lla 56 di proprietà Comune di Venosa; e <b>strada comunale</b>.</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 9.360,50 (considerando tutti i piani) – superficie utile di mq. 9.712,50 – la corte ha una superficie di mq. 14.600,00</b></p>

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

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

67

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<p><b>I BENI SONO COTITUITI DA: complesso edilizio sito in Venosa alla C.da le Tufarelle, composto da distinte unità, alcune delle quali tra loro intercomunicanti e precisamente:</b></p> <p><u><i>fabbricati riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 23, part. 171, sub 6, sub 8. Sub 9. Sub 10, C.da Le Tufarelle cat. D/1</i></u></p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune modifiche interne ad alcuni fabbricati costituenti il complesso edilizio</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<p>I sopraddetti immobili sono stati realizzati negli anni successivi al secondo dopoguerra per essere adibiti a cartiera, pertanto, pur avendo richiesto le autorizzazioni ed i relativi progetti, al Comune di Venosa, non è stato possibile reperire alcuna documentazione.</p> <p>Dal sopralluogo effettuato, visionando tutti i fabbricati facenti parte del complesso edilizio, si è potuto constatare che la tipologia costruttiva è quella tipica utilizzata verso la metà del 1900. Pertanto, con un certo margine di sicurezza, si può affermare, che essi sono stati realizzati prima del 1967.</p> <p>Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si è potuto riscontrare una generale regolarità per quanto concerne forme e dimensioni; Sono stati riscontrati, come riportato nel quesito 3, alcune variazioni interne (rispetto al catastale), di modesta entità, in alcuni fabbricati che sono comunque sanabili.</p> <p>Allo stato attuale vige, nel Comune di Venosa, il Regolamento Urbanistico, per il quale il complesso edilizio pignorato di cui al <b>Lotto n. 1</b> ricade nell'Ambito urbano <b>"Tessuti Produttivi Consolidati"</b></p>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 2.300.000,00</b> (duemilionitrecentomila/00)
<b>OCCUPAZIONE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO LIBERO <input checked="" type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO

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

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

68

<p><b>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</b> <i>(All. n. da 28.1 a 28.7)</i></p>	<p><b>Sulla p.lla 171 del fg. 23, sub</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>ISCRIZIONE del 12/12/2011</b> – Registro Particolare 1789 Registro Generale 16852 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Repertorio 41624/19565 del 06/12/2011 – <b><u>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARAZIA DI MUTUO</u></b></li><li><b>ISCRIZIONE del 06/10/2015</b> – Registro Particolare 1162 Registro Generale 17465 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 474/9215 del 06/10/2015– <b><u>IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)</u></b></li><li><b>TRASCRIZIONE del 11/10/2017</b> – Registro Particolare 15489 Registro Generale 18277 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI POTENZA Repertorio 1876 del 07/09/2017 <b><u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u></b></li></ol> <p><b>Sulla p.lla 171 del fg. 23, sub 8</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>ISCRIZIONE del 06/10/2015</b> – Registro Particolare 1162 Registro Generale 17465 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 474/9215 del 06/10/2015– <b><u>IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)</u></b></li></ol> <p><b>Sulla p.lla 171 del fg. 23, sub 9</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>ISCRIZIONE del 06/10/2015</b> – Registro Particolare 1162 Registro Generale 17465 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 474/9215 del 06/10/2015– <b><u>IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)</u></b></li></ol> <p><b>Sulla p.lla 171 del fg. 23, sub 10</b></p> <p><b>Non risulta alcuna ISCRIZIONE né TRASCRIZIONE</b></p>
---	---

LOTTO 2

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p><b>IMMOBILE sito nel Comune di Venosa alla C.da Tufarelle</b>, composto da una <b>tettoia T1</b> e relativa corte/piazzale riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 530 sub 1. Prospetta sul prospetto laterale sinistro del complesso edilizio, con accesso indipendente dalla strada comunale attraverso un cancello metallico scorrevole su binari di circa 6,00 mt. si sviluppa su un solo livello, ha una superficie utile di circa 746,00 mq. ed altezza in parte di 8,00 mt. ed in parte di 5,00 mt.. Ha struttura portante costituita da pilastri e travi curve reticolari in ferro, con sovrastante orditura secondaria in ferro e copertura in lastre ondulate in eternit.</p> <p><b>Confina</b>, il bene interessato dal pignoramento, riportato al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 530 sub 1, confina con p.lla 171 della stessa proprietà, p.lla 429 e p.lla 56 di proprietà Comune di Venosa; e <b>strada comunale</b>.</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 790,00 superficie utile di mq. 790,00 ed è delimitato da una corte di mq. 2.193,00.</b></p>
<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<p><b>IL BENE E' COTITUITO DA: tettoia delimitata da una corte/piazzale sita in Venosa alla C.da le Tufarelle e riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al <u>foglio 23, part. 530, sub 1</u>, C.da Le Tufarelle cat. D/1</b></p> <p><b>La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.</b></p>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	<p>Il sopraddetto immobile è stato realizzato negli anni successivi al secondo dopoguerra e fa parte di un complesso edilizio un tempo adibito a cartiera, pertanto, pur avendo richiesto le autorizzazioni ed i relativi progetti, al Comune di Venosa, non è stato possibile reperire alcuna documentazione.</p> <p>Dal sopralluogo effettuato, visionando tutti i fabbricati facenti parte del complesso edilizio, si è potuto constatare che la tipologia costruttiva è quella tipica utilizzata verso la metà del 1900. Pertanto, con un certo margine di sicurezza, si</p>

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

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

70

	<p>può affermare, che essi sono stati realizzati prima del 1967. Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si è potuto riscontrare una generale regolarità per quanto concerne forme e dimensioni; Sono stati riscontrati, come riportato nel quesito 3, alcune variazioni interne (rispetto al catastale), di modesta entità, in alcuni fabbricati che sono comunque sanabili.</p> <p>Allo stato attuale vige, nel Comune di Venosa, il Regolamento Urbanistico, per il quale il complesso edilizio pignorato di cui al <b>Lotto n. 2</b> ricade nell'Ambito urbano <b>"Tessuti Produttivi Consolidati"</b></p>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	€ 70.000,00 (settantamila/00)
<b>OCCUPAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO LIBERO <input checked="" type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO
<b>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</b> (All. n. 28.8)	<b>Sulla p.lla 530 del fg. 23, sub 1</b> Non risulta alcuna <b>ISCRIZIONE</b> né <b>TRASCRIZIONE</b>

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al **lotto n. 1** risultano di **proprietà** della società [REDACTED] con sede in Venosa, C.F. [REDACTED] avendoli acquisiti con:

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**, emesso dal Tribunale di Melfi in data **25/03/1986**, rep. 78, registrato a Melfi il 02/04/1986 al n. 152, vol. 94, a favore della [REDACTED] con sede in Venosa, C.F. 008343330763, a seguito di aggiudicazione all'incanto del 04/03/1986, contro [REDACTED] sede Venosa, C.F. 00257510768 dichiarata fallita con sentenza del 20/02/1980 e **trascritto il 05/05/1986 ai nn. R.G. 4925 e 4192 R.P.)** (All. n. 4)

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

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

71



- Successivamente al decreto di trasferimento i beni pignorati sono stati interessati da una **permuta** con atto a rogito del notaio Francesco Carretta di Lavello in data 01/04/1996 rep. n. 4716, **a favore e contro** [REDACTED], con sede in Venosa, C.F. 00834330763, e “[REDACTED]” [REDACTED] con sede in Taranto, C.F. 00092550730, trascritto il **29/04/1996** ai nn. R.G. 5539 e 4925 R.P.) (All. n. 5). Con tale atto la Società in accomandita semplice corrente sotto la ragione sociale “[REDACTED]”, con ogni garanzia di fatto e di diritto e senza riserva alcuna ha ceduto e trasferito a titolo di permuta alla società denominata “[REDACTED]”, che ha accettato ed acquistato, il terreno sito in agro di Venosa alla contrada Le Tufarelle della stensione catastale complessiva di are cinquantasei e centiare ventisei, confinante con proprietà del [REDACTED] con strada prevista del P.I.P., con proprietà [REDACTED] con altra proprietà della società “[REDACTED]” [REDACTED] riportato nel NCT del comune di Venosa alla partita 21435, ditta regolare, foglio 23 particelle: - 342 are 30.90 semin. Irrig. Cl. 2° R.D. £ 54.075 R.A. £ 32.445; - 343 are 25.36 semin. Irrig. Cl. 2° R.D. £ 44.380 R.A. £ 26.628. Nel contempo con il medesimo atto la società denominata “[REDACTED]” [REDACTED] con ogni garanzia di fatto e di diritto e senza riserva alcuna, quale corrispettivo, ha ceduto e trasferito in permuta alla società in accomandita semplice corrente sotto la ragione sociale [REDACTED] [REDACTED] che, ha accettato ed acquistato, il terreno sito in agro di Venosa alla contrada Le Tufarelle della estensione catastale di are quattro e centiare cinque, confinante con altra proprietà della società cessionaria, con proprietà delle Ferrovie dello Stato, con il terreno innanzi descritto e con altra proprietà della società cedente; riportato nel N.C.T. del Comune di Venosa alla partita 12865, ditta regolare, foglio 23 particella 340 di are 04.05 semin. Irrig. Cl. 2° R.D. £ 7.087 R.A. £ 4.252.



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

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

72





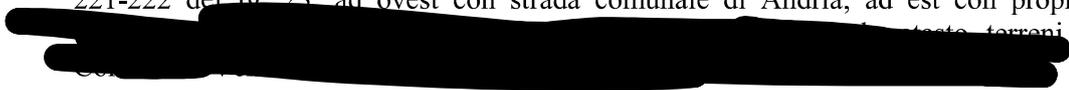
Confrontando i beni descritti nel **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**, emesso dal Tribunale di Melfi in **data 25/03/1986**, con quelli descritti nel **Pignoramento** e nella relativa **trascrizione** si evince che **essi non corrispondono da un punto di vista catastale**. Infatti:



Nella trascrizione del decreto di trasferimento (*All. n. 3*) i beni trasferiti sono così riportati:



A) – suolo di proprietà Cellulosa Lucana, sito in agro di Venosa alla Contrada “Le Tufarelle”, confinante a sud con ferrovia Rocchetta S. Antonio-Gioia del Colle; a nord-est con fiumara Venosa; sul vertice nord attraverso l’area aziendale tra le particelle 52-221-222 del fog. 23; ad ovest con strada comunale di Andria; ad est con proprietà



foglio 22	part. 29	di Ha 0.29.58
foglio 23	part. 59	di Ha 1.23.13
foglio 23	part. 171	di Ha 0.13.44
foglio 23	part. 172	di Ha 1.03.38
foglio 23	part. 60	di Ha 1.11.63
foglio 23	part. 52	di Ha 0.03.38
foglio 23	part. 58	di Ha 2.01.57
foglio 23	part. 57	di Ha 1.50.40
foglio 23	part. 222	di Ha 0.18.40
foglio 23	part. 55	di Ha 0.10.80
foglio 23	part. 54	di Ha 0.28.73
foglio 23	part. 221	di Ha 0.09.80



Da quanto sopra riportato, si evince che la p.lla 171 del fg. 23 ha un’estensione di Ha 0.13.44.



Dalla visura storica, al catasto terreni, la stessa particella (p.lla 171 del fg. 23) (*All. n. 9*), ha un’estensione di Ha 2.18.17 ovvero 2.04.73 Ha in più rispetto a quanto riportato nell’atto di trasferimento.



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

73

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





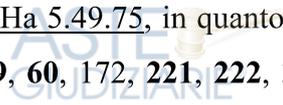
Sembrerebbe quindi, come ipotizzato dalla BCC NPLs 2018-2 s.r.l., che i fabbricati ricadano su p.lle non in titolarità del debitore.

Bisogna precisare che, in passato, quando venivano effettuati frazionamenti e/o fusioni, veniva conservata la nomenclatura della p.lla originaria mentre la consistenza della superficie subiva variazioni in difetto o in eccesso, ciò comportava, spesso e volentieri confusione sulla effettiva estensione della particella (che, nell'arco degli anni, in conseguenza di variazioni catastali (*frazionamenti o fusioni*) si restringeva e/o si allargava), ciò che è successo alla p.lla 171 ed alle altre particelle riportate nell'atto di trasferimento al debitore esecutato, ovvero:



nella visura storica della p.lla 171, al catasto terreni, risulta:

- 1) nell'anno 1979, dall'”*impianto meccanografico*” la p.lla 171 ha una superficie di Ha 00.13.44, coincidente con quella riportata nell'atto di trasferimento al debitore esecutato;
- 2) con *variazione d'ufficio del 22/03/1995 in atti dal 22/03/1995 T.M. 135/82 (n. 8.1/1995)* la p.lla 171 ha una superficie di Ha 5.49.75, in quanto con tale variazione sono state soppresse le p.lle **54, 55, 57, 59, 60, 172, 221, 222**, 335, 336, 338, 339, 347, ed accorpate tutte nella nuova p.lla 171 del fg. 23. Le p.lle in grassetto sono riportate nell'atto di trasferimento. Le altre p.lle dell'atto di trasferimento hanno subito le seguenti variazioni:
- 3) la p.lla 172 è stata soppressa ed unita alla p.lla 171 con la variazione del punto 2) (*All. n. 5*);
- 4) le p.lle 335, 336, 338, 339 e 347, derivano tutte dalla **p.lla 55** del fg. 23 con FRAZIONAMENTO in atti dal 28/04/1989 (n. 69288) (*All. n. 17*);



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

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

74





5) la p.lla 52 è ancora esistente, non ha subito modifiche, è al di fuori del complesso edilizio pignorato (pertanto non è stata interessata dal pignoramento) e, tra l'altro è stata alienata con "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/10/2020 Repertorio n.: 1082 Rogante: [REDACTED] 4 Sede: VENOSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11030.1/2020)" (All. n. 18);



6) la p.lla 58 (All. n. 19), come si evince anche dall'estratto di mappa risalente al 2000 (All. n. 20), era limitrofa alla p.lla 171 e non interessa il complesso edilizio, che all'epoca era già presente, in quanto, come riportato nell'atto di trasferimento, realizzato "entro l'anno 1972". Anch'essa ha subito delle variazioni ed allo stato attuale coincide con la p.lla 428, già 406 (All. n. 21) (All. n. 7);



7) la p.lla 29 del foglio di mappa 22 (All. n. 22) (All. n. 23) è ancora esistente, non ha subito modifiche, è al di fuori del complesso edilizio pignorato (pertanto non è stata interessata dal pignoramento).



L'attuale p.lla 171 ha una superficie di Ha 2.18.17, ovvero inferiore a quella di cui alla variazione del punto 2) pari a Ha 5.49.75, questo perché, successivamente a tale variazione, sono state effettuati diversi frazionamenti e tipi mappali (tutti antecedenti al pignoramento) che hanno ridotto la superficie del terreno in capo alla p.lla 171, pertanto, il pignoramento è stato effettuato su tutti i fabbricati e sulla restante parte del terreno (corte), graffiato agli stessi.



Da quanto sopra riportato, si evince che i fabbricati pignorati insistono tutti su terreni in titolarità del debitore.



**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:



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

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

75





- **Lotto n. 1: IMMOBILE sito nel Comune di Venosa alla C.da Tufarelle,** composto da diversi fabbricati, alcuni intercomunicanti, riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, 8, 9 e 10
- **Lotto n. 2: IMMOBILE sito nel Comune di Venosa alla C.da Tufarelle,** composto da una tettoia T1 e relativa corte/piazzale riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 530 sub 1.

I sopraddetti immobili sono stati realizzati negli anni successivi al secondo dopoguerra per essere adibiti a cartiera, pertanto, pur avendo richiesto le autorizzazioni ed i relativi progetti, al Comune di Venosa, non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

Dal sopralluogo effettuato, visionando tutti i fabbricati facenti parte del complesso edilizio, si è potuto constatare che la tipologia costruttiva è quella tipica utilizzata verso la metà del 1900. Pertanto, con un certo margine di sicurezza, si può affermare, che essi sono stati realizzati prima del 1967.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si è potuto riscontrare una generale regolarità per quanto concerne forme e dimensioni; Sono stati riscontrati, come riportato nel quesito 3, alcune variazioni interne (rispetto al catastale), di modesta entità, in alcuni fabbricati che sono comunque sanabili.

Allo stato attuale vige, nel Comune di Venosa, il Regolamento Urbanistico, per il quale il complesso edilizio pignorato di cui al **Lotto n. 1** ed **Lotto n. 2** ricade nell'Ambito urbano "**Tessuti Produttivi Consolidati**" (Art. 45 delle N.T.A. del R.U.) (*All. n. 24*).



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

76





**SUOLI URBANIZZATI**

**Sistema Insediativo**

■ Tessuti di formazione storica prevalentemente residenziale

**Tessuti di recente formazione**

■ Consolidati omogenei prevalentemente residenziali derivanti da pianificazione attuativa

▨ Lotti non attuati interni a piani attuativi

■ Consolidati e consistenza edilizia non omogenea prevalentemente residenziali

■ Consolidati omogenei prevalentemente produttivi

■ Incongrui derivanti da edificazione diretta

**Perimetri di progetto**

▤ Distretti residenziali assoggettati a piano attuativo

▤ Distretti produttivi assoggettati a piani attuativi

▤ Aree assoggettate a scheda urbanistica

▤ Area a risanamento naturalistico - ambientale assoggettata a scheda

All. n. 24 – Stralcio R.U.

Poiché il complesso edilizio è in stato di abbandono, senza impianti o con impianti obsoleti e non a norma, per esso **non è stata rilasciata l'agibilità.**

**Manca inoltre l'attestazione di certificazione energetica.**

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

Per il bene pignorato, di cui al **Lotto n. 1**, ovvero, complesso edilizio sito in C.da Le Tufarelle del Comune di Venosa (PZ) e riportato al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, sub 8, sub 9 e sub 10 si è potuto constatare:

- I fabbricati **A, B, C, D, E, H, H1, M, N, O, P, S**, sono occupati dalla ditta esecutata che li utilizza come deposito;
- I fabbricati **F, G, I, L, Q, T2, U, V** e **fabbricato Uffici e Casa custode**, non sono utilizzati in quanto in pessime condizioni e non utilizzabili;
- Il **fabbricato L**, porzione della p.lla 171 sub 10, è **occupato**, con contratto di locazione registrato a Venosa il 28 marzo 2017 al n. 646 Mod. 3T, alla [REDACTED] [REDACTED] pertanto opponibile ma valido per 6 anni (ovvero fino al 2023) ed “[REDACTED] te di sei anni in sei anni” ed allo stato attuale risulta **scaduto e non rinnovato, per problematiche dovute ad infiltrazioni d'acqua, pertanto risulta OCCUPATO SENZA TITOLO** (All. n. 25);

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

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

77





- Il fabbricato R, porzione della p.lla 171 sub 10, è occupato, con contratto di locazione registrato a Venosa il 28 marzo 2017 al n. 647 Mod. 3T, alla [REDACTED] N. [REDACTED] pertanto opponibile ma valido per 6 anni (ovvero fino al 2023) ed allo stato attuale **scaduto e non rinnovato, pertanto risulta OCCUPATO SENZA TITOLO** (All. n. 26);

Il bene di cui al **Lotto n. 2**, ovvero, tettoia T1 sita in C.da Le Tufarelle del Comune di Venosa (PZ) e riportata al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 530 sub 1 è **occupato dal Sig. [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della omonima ditta esercente l'attività di [REDACTED]** in forza di comodato d'uso gratuito registrato a Venosa il 08/07/2016 al n. 528 Mod 3T. (All. n. 27)



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

Dalle verifiche effettuate:

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

Dai registri immobiliari non è risultato alcun atto di servitù sui beni pignorati, come si evince dalle ispezioni ipotecarie.



Parte del complesso edilizio interessato dal pignoramento, rientra nel vincolo paesaggistico imposto con la "Legge Galasso" e ripreso dal D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 art. 142 comma c) che sancisce:

1. *Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:*
  - c) *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.*



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

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

78



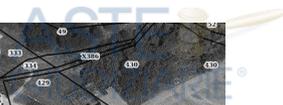


Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (buffer 150 m) - let. c  
■ Articolo 142c - BUFFER

### All. n. 27.1 – vincolo paesaggistico

In tale area sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. Non è possibile demolire e ricostruire. Inoltre, Parte del complesso edilizio interessato dal pignoramento, è interessato dal dpr 753/1980 che all'art. art. 49 così sancisce:

*“Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia”*,



□ fabbricati a distanza inferiore di 30 mt.  
dalla rotaia più vicina  
All. n. 27.1 – vincolo ferrovia



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





dall'immagine si evince che, all'interno dei 30 mt., rientrano parte del fabbricato uffici e casa custode, e parte dei fabbricati R, S e B.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sui beni pignorati, sia per foglio e particella che per nominativo (*All. n. 28.1 – All. 28.2*) sono risultate le seguenti formalità:

**Sulla p.lla 171 del fg. 23, sub 5 (*All. n. 28.3*)**

1. **ISCRIZIONE del 12/12/2011** – Registro Particolare 1789 Registro Generale 16852 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Repertorio 41624/19565 del 06/12/2011 – **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARAZIA DI MUTUO**
2. **TRASCRIZIONE del 11/10/2017** – Registro Particolare 15489 Registro Generale 18277 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI POTENZA Repertorio 1876 del 07/09/2017 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Sulla p.lla 171 del fg. 23, sub 6 (*All. n. 28.4*):**

4. **ISCRIZIONE del 12/12/2011** – Registro Particolare 1789 Registro Generale 16852 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Repertorio 41624/19565 del 06/12/2011 – **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARAZIA DI MUTUO**
5. **ISCRIZIONE del 06/10/2015** – Registro Particolare 1162 Registro Generale 17465 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 474/9215 del 06/10/2015– **IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**
6. **TRASCRIZIONE del 11/10/2017** – Registro Particolare 15489 Registro Generale 18277 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI POTENZA Repertorio 1876 del 07/09/2017 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Sulla p.lla 171 del fg. 23, sub 8 (*All. n. 28.5*):**

2. **ISCRIZIONE del 06/10/2015** – Registro Particolare 1162 Registro Generale 17465 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 474/9215 del 06/10/2015– **IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**



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

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





Sulla p.lla 171 del fg. 23, sub 9 (All. n. 28.6):

2. **ISCRIZIONE del 06/10/2015** – Registro Particolare 1162 Registro Generale 17465 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 474/9215 del 06/10/2015– **IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**

Sulla p.lla 171 del fg. 23, sub 10 (All. n. 28.7):

**Non risulta alcuna ISCRIZIONE né TRASCRIZIONE**

Sulla p.lla 530 del fg. 23, sub 1 (All. n. 28.8):

**Non risulta alcuna ISCRIZIONE né TRASCRIZIONE**



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

**I beni pignorati costituiti da:**

**Lotto n. 1:** ovvero, complesso edilizio sito in C.da Le Tufarelle del Comune di Venosa (PZ) e riportato al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, sub 8, sub 9 e sub 10;

**Lotto n. 2:** ovvero, tettoia T1 sita in C.da Le Tufarelle del Comune di Venosa (PZ) e riportata al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 530 sub 1

**non ricadono su suolo demaniale.**



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

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

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

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



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

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





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

- **Lotto n. 1:** **IMMOBILE** sito nel Comune di Venosa alla C.da Tufarelle, composto da diversi fabbricati, alcuni intercomunicanti, riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 171 sub 6, 8, 9 e 10

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



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

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

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

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

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



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

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



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

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



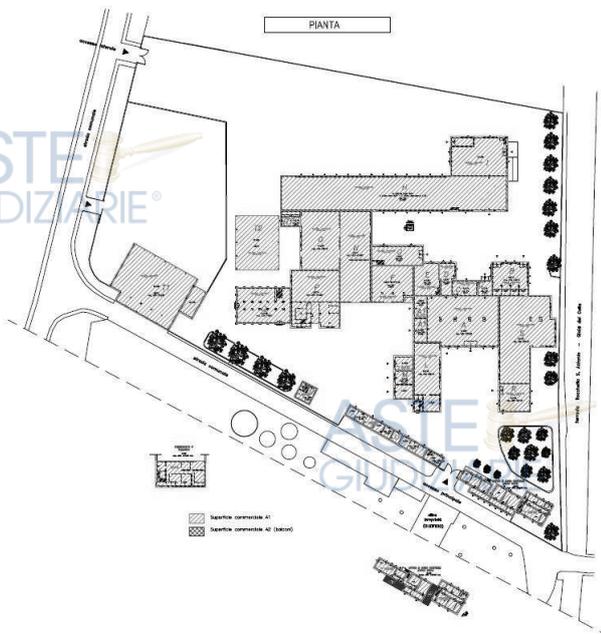
All. n. 7 – Mappa catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



All. n. 29 – planimetria superficie commerciale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come ampiamente descritto precedentemente, il bene pignorato che si va di seguito a stimare è un complesso edilizio realizzato ed utilizzato fino agli anni '70 – '80 come cartiera. Nel 1986, dopo il fallimento della cartiera, il complesso edilizio venne acquistato all'asta dalla ditta [REDACTED] che da allora l'ha utilizzata, in parte per uso proprio ed in parte data in fitto a terzi.

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

83

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Per la stima del complesso edilizio si utilizzerà il prezzo medio scaturito dall'indagine di mercato effettuata per beni simili; al valore così ottenuto verranno applicati quindi dei coefficienti in riduzione tenendo conto della vetustà e del grado di manutenzione e presenza di eternit, così come riportato nella seguente tabella:



**LOTTO N. 1**



Fg. 23 P.IIa e sub	FABBRICATO	PIANO	SUPERFICIE mq.	PREZZO UNITARIO €/mq.	COEFFICIENTI %			VALORE €
					Cv	Cm	Ca	
171/10	A	terra	615,00	600,00	0,70	0,50	1,00	129.150,00
171/10	B	terra	212,00	600,00	0,70	0,40	1,00	35.616,00
171/10	C	terra	108,00	600,00	0,70	0,50	1,00	18.144,00
171/10	D	terra	82,00	600,00	0,70	0,50	1,00	17.220,00
171/10	E	seminterrato	85,00	600,00	0,70	0,50	0,25	4.462,50
171/10	E	terra	57,00	600,00	0,70	0,40	1,00	9.576,00
171/10	E	soppalco	85,00	600,00	0,70	0,40	1,00	14.280,00
171/10	E	primo	142,00	600,00	0,70	0,40	0,80	19.084,80
171/9	F	terra	270,00	600,00	0,70	0,40	1,00	45.360,00
171/10	G	terra	177,00	600,00	0,70	0,30	1,00	22.302,00
171/10	H	seminterrato	1.360,00	600,00	0,70	0,40	0,25	57.120,00
171/10		terra	1.360,00	600,00	0,70	0,50	1,00	285.600,00
171/10	H1	seminterrato	55,00	600,00	0,70	0,40	0,25	2.310,00
171/10		terra	55,00	600,00	0,70	0,60	1,00	13.860,00
171/10	I	seminterrato	380,00	600,00	0,70	0,40	0,25	15.960,00
171/10		terra	343,00	600,00	0,70	0,40	1,00	57.624,00
171/10	L	terra	320,00	600,00	0,70	0,40	1,00	53.760,00
171/10	M	terra	150,00	600,00	0,70	0,30	1,00	18.900,00
171/8	N	seminterrato	485,00	600,00	0,70	0,40	0,25	20.370,00
171/8		terra	485,00	600,00	0,70	0,60	1,00	122.220,00
171/8	O	seminterrato	395,00	600,00	0,70	0,40	0,25	16.590,00
171/8		terra	395,00	600,00	0,70	0,60	1,00	99.540,00
171/6	P	terra	477,00	600,00	0,70	0,80	1,00	228.960,00
171/6		soppalco	221,00	750,00	0,70	0,80	1,00	92.820,00
171/10		terra	336,00	600,00	0,70	0,30	1,00	42.336,00
171/10	Q	primo	336,00	600,00	0,70	0,30	1,00	42.336,00
171/10		secondo	336,00	600,00	0,70	0,30	1,00	42.336,00
171/10	R	terra	155,00	600,00	0,70	0,60	1,00	39.060,00
171/10	S	terra	677,00	600,00	0,70	0,60	1,00	170.604,00
171/10	T2	terra	393,00	250,00	0,70	0,30	1,00	20.632,50
171/10	U	terra	222,00	600,00	0,70	0,50	1,00	46.620,00
171/10	V	terra	52,00	600,00	0,70	0,50	1,00	10.920,00
171/10		terra	320,00	900,00	0,70	0,40	1,00	80.640,00
171/10	Uffici e casa custode	Piano primo	279,00	900,00	0,70	0,40	1,00	70.308,00
171/10		Piano primo - terrazzi	42,00	900,00	0,70	0,40	0,25	2.646,00
	corte		14.600,00	5,00				72.595,00
<b>TOTALE VALORE</b>								<b>2.041.862,80</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 1: € 2.300.000,00**  
**(diconsi duemilionitrecentomila/00)**



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

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





**- STIMA AFFITTO MENSILE LOTTO N. 1**



Come specificato nel quesito n. 7 i fabbricati A, B, C, D, E, H, H1, M, N, O, P, R, S sono occupati dalla ditta esecutata che li utilizza come deposito, per essi si utilizzerà un prezzo medio di 0,90 €/mq. x mese ovvero:

- **Fabbricato A:**  $(0,90 \times 615,00) = 553,50$  € (mensili) che in c.t. diventa  
**€ 560,00/mensili (diconsi cinquecentosessanta/00)**



- **Fabbricato B:**  $(0,90 \times 212,00) = 190,80$  € (mensili) che in c.t. diventa  
**€ 190,00/mensili (diconsi centonovanta/00)**



- **Fabbricato C:**  $(0,90 \times 108,00) = 97,20$  € (mensili) che in c.t. diventa  
**€ novantasette,00/mensili (diconsi novantasette/00)**



- **Fabbricato D:**  $(0,90 \times 82,00) = 73,80$  € (mensili) che in c.t. diventa  
**€ 74,00/mensili (diconsi settantaquattro/00)**



- **Fabbricato E:**  $(0,90 \times 57,00) = 51,30$  € (mensili) che in c.t. diventa  
**€ 50,00/mensili (diconsi cinquanta/00)**



- **Fabbricato H:**  $(0,90 \times 1.360,00) = 1.224,00$  € (mensili) che in c.t. diventa  
**€ 1.300,00/mensili (diconsi milletrecento/00)**



- **Fabbricato H1:**  $(0,90 \times 55,00) = 49,50$  € (mensili) che in c.t. diventa  
**€ 50,00/mensili (diconsi cinquanta/00)**



- **Fabbricato N:**  $(0,90 \times 485,00) = 436,50$  € (mensili) che in c.t. diventa  
**€ 450,00/mensili (diconsi quattrocentocinquanta/00)**



- **Fabbricato O:**  $(0,90 \times 395,00) = 355,50$  € (mensili) che in c.t. diventa  
**€ 360,00/mensili (diconsi trecentosessanta/00)**



- **Fabbricato P Piano T:**  $(0,90 \times 477,00) = 429,30$  € (mensili) che in c.t. diventa



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

85

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





**€ 430,00/mensili (diconsi quattrocentotrenta/00)**

- **Fabbricato P Piano 1:**  $(1,5 \times 221,00) = 331,50$  € (mensili) che in c.t. diventa

**€ 330,00/mensili (diconsi trecentotrenta/00)**

- **Fabbricato R:**  $(0,90 \times 155,00) = 139,50$  € (mensili) che in c.t. diventa

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

- **Fabbricato S:**  $(0,90 \times 677,00) = 609,30$  € (mensili) che in c.t. diventa

**€ 610,00/mensili (diconsi seicentodieci/00)**



- **Lotto n. 2: IMMOBILE sito nel Comune di Venosa alla C.da Tufarelle,** composto da una tettoia T1 e relativa corte/piazzale riportati al catasto fabbricati al fg. 23 p.lla 530 sub 1.

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



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

100% superfici calpestabili

35% sottotetti non abitabili (mansarda)

100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

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

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

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



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

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

86





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

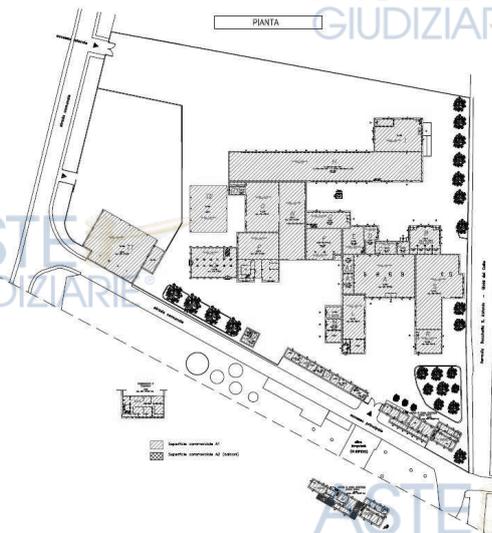
10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)

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. 7 – Mappa catastale



All. n. 29 – planimetria superficie commerciale

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

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





Come ampiamente descritto precedentemente, il bene pignorato che si va di seguito a stimare fa parte un complesso edilizio realizzato ed utilizzato fino agli anni '70 - '80 come cartiera. Nel 1986, dopo il fallimento della cartiera, il complesso edilizio venne acquistato all'asta dalla ditta [REDACTED] da allora l'ha utilizzata, in parte per uso proprio ed in parte data in fitto a terzi. Per la stima del complesso edilizio si utilizzerà il prezzo medio scaturito dall'indagine di mercato effettuata per beni simili; al valore così ottenuto verranno applicati quindi dei coefficienti in riduzione tenendo conto della vetustà e del grado di manutenzione e presenza di eternit, così come riportato nella seguente tabella:



**LOTTO N. 2**

Fig. 23 P.lla e-sub	FABBRICATO	PIANO	SUPERFICIE mq.	PREZZO UNITARIO €/mq.	COEFFICIENTI %			VALORE €
					Cv	Cm	Ca	
530/1	T2	terra	790,00	250,00	0,70	0,40	1,00	55.300,00
	corte		2.983,00	5,00				14.915,00
<b>TOTALE VALORE LOTTO N. 2</b>								<b>70.215,00</b>
<i>In c.t.</i>								<b>70.000,00</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 2: € 70.000,00**  
**(diconsi settantamila/00)**



per esso si utilizzerà un prezzo medio di 0,90 €/mq. x mese ovvero:

- **Fabbricato A:**  $(0,60 \times 790,00) = 474,00$  € (mensili) che in c.t. diventa

**€ 475,00/mensili (diconsi quattrocentosettantacinque/00)**



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





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

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

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



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

Il debitore esecutato, è una società di capitale denominata [redacted] avente C.F. e P. IVA n. [redacted] come riportato nell’allegata visura camerale (All. n. 30).



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



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

