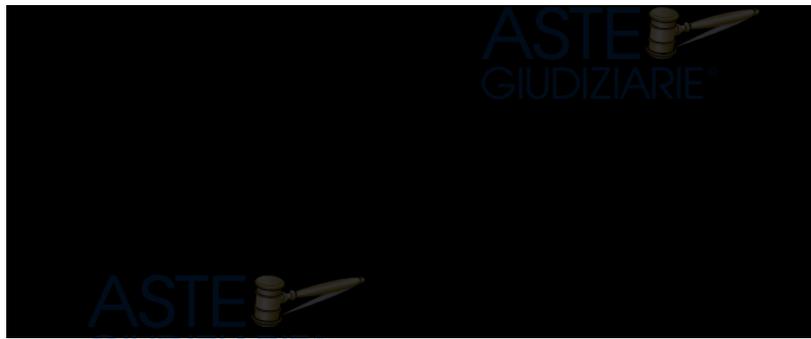


* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da



R.G.E.: n.°85/21

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO: *Dott.ssa Angela ALBORINO*
CONSULENTE TECNICO: *Geom. Giovanna LAINO*

Paterno di Lucania, li 30/11/2023

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Daniela Di Gennaro.

Oggetto



La scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del 17/10/22 veniva nominata **C.T.U.** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - **Dott. Ssa Angela Alborino**, unitamente al custode giudiziario *avv.to Antonio Casulli* fissando l'udienza del 14/06/23 rinviata d'ufficio al 13/12/23 per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiati, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da *pag. 2) a pag. 16)*.

Il tutto come segue:

I> Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà consistente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio,

variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e

soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali

difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della **pubblicità commerciale**, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista

l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed**

urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati** (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - b) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- c) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- d) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- a) Iscrizioni ipotecarie;
- b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- c) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- d) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia **copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al **R.G.E. n.°85/21**, riguarda i **diritti dell'intero** (1/1) della **piena proprietà**, relativamente ad un Lotto di terreno, della superficie complessiva di circa **mq. 5.200** con **n.°due sovrastanti fabbricati artigianali (capannoni pe l'esecizio di attività industriali) adibiti alle lavorazioni del legno**, sito in agro del **Comune di Tramutola (Pz)** alla **c.da Matinelle**, ricadente in zona "D", destinata ad attività Produttive -Commerciali in area P.I.P.,

➤ **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)** in capo a

- *a) - Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126,00 ed accessori, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97*
- *b)- Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie in pianta lorda di circa mq. 550, annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di €uro 5.025,13*
- *c) – Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq.181, rendita di €uro 353,26, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*
- *d) area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale €uro 0,02, Reddito agrario €uro 0,01*
Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

Con riferimento, al compendio immobiliare riportato nell'atto del pignoramento del 15/07/2021 regg. nn.°10794/9116, vi è da riferire che, per effetto delle variazioni catastali successive alla stipula del contratto di mutuo ipotecario, ossia al censimento e dichiarazione in atti del catasto urbano dei manufatti industriali insistenti sul lotto di terreno, identificato dalla part. n.°806 e, per effetto di variazione catastale per mutazione della destinazione del 19/06/2020 pratica n.PZ 0030502 in atti dal 2/6/2020 D/1 .C72 (n.°9910.1/2020)

ancorchè tutti i corpi di fabbrica realizzati sull'area dalla debitrice società siano individuati in atti del catasto urbano, al momento attuale, risultano variati nella particella n.°806 sub 3 del mappale 8 dell'agro del comune di Tramutola.

Detta variazione è scaturita dalla variazione in atti del catasto della categoria dell'immobile individuato, originariamente con part. n.°806 sub 2 categoria D/1 all'atto della costituzione del 24/12/2001 pratica n.° 257808 in atti in pari dat (costituzione n.° 4696.1/2001).

Per effetto di modifiche, veniva dichiarata in catasto urbano una prima variazione catastale per diversa destinazione del 19/06/2020 pratica variazione catastale per mutazione della destinazione del 19/06/2020 pratica n.PZ 0030502 in atti dal 2/6/2020 D/1 .C72 (n.°9910.1/2020).

Con detto adempimento la part. n.° 802 sub 2 veniva soppressa e veniva variata in n.°806 sub 3 con categoria C/2 classe 1, consistenza di mq. 660, superficie catastale di mq. 850 e rendita di €uro 647,64.

Successivamente la medesima part. n.°806 sub 3 con variazione del 26/05/2021 pratica n.° pz 0028736 in atti in pari data variazione di classamento n.°7157.1/21 la categoria dell'immobile passava a D/1 con redita di €uro 5.025,13.

Con riferimento ai cespiti pignorati occorre precisare, per una più puntuale individuazione dei manufatti, che sul lotto individuato dalla part. n.°141 del catasto terreni (e fabbricato al catasto urbano) insistono altresì, anche un vecchio manufatto da adibito a cabina ENEL e locale attiguo, adibito ad “impianti compressori”, una tettoia in legno di più giovane realizzazione, una vasca raccolta acqua, un silos in acciaio di aspirazione scarti legno lavorati con annesso terrazzo in c.a e la pesa a bilico in acciaio (bilancia industriale).

Possiamo ritenere che, sia il “silos” e sia la “pesa a bilico” realizzata con lastre di acciaio ancorata al terreno (mt. 15 x 3), possano qualificarsi come “beni mobili” facenti parte della dotazione impiantistica del compendio immobiliare e, pertanto, NON rientranti nel pignoramento.

Per tale circostanza, anche in relazione all’esiguo valore economico, saranno esclusi dal compendio immobiliare a vendere, salvo, ovviamente diversa valutazione del sig. Giudice.

Cio premesso, accertata la consistenza immobiliare, saranno parte del compendio a vendere i seguenti manufatti:

- **A) - Elenco immobili:**

➤ **Diritti dell’intero della piena proprietà (1/1)** in capo a [redacted] ubicati nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle zona P.I.P.

• *a) - Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126,00 ed accessori, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di **€uro 2.587,97***

• *b)- Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie in pianta lorda di mq. 550 annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di **€uro 5.025,13***

• *c) – Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di **€uro 353,26**, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*

• *d) area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale **€uro 0,02**, Reddito agrario **€uro 0,01***

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

ivi compreso

e)manufatto adibito a cabina “Enel”

f) locale “impianti compressore”

g)tettoia in legno

h)vasca raccolta acqua

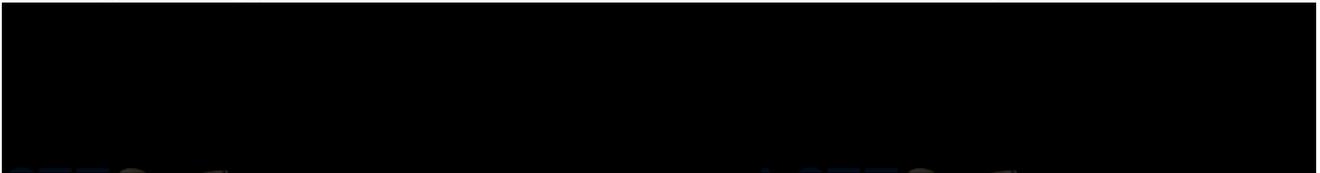
oooooooo

Nella procedura non è intervenuto alcun creditore interventore.

L'istanza di vendita dei beni è stata regolarmente registrata.

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal Sig. Giudice, la scrivente C.T.U. fissava per il giorno 20 aprile 2023 la data del sopralluogo al fine di effettuare la ricognizione e verifica dei beni oggetto del pignoramento. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.



nelle n.°50, quale occupante dell'abitazione di cui è pignoramento, individuata al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1, sita al piano primo, in virtù di un Contratto di Comodato d'uso del 24/03/16 a titolo gratuito.

Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

E' stato effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Tramutola (Pz) sul cui territorio ricadono gli immobili.

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

➤ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

○ ○ ○

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla

trascrizione del pignoramento sulla scorta dei pubblici registri immobiliari.

I dati catastali attuali e storici dei beni pignorati sono correttamente indicati in detta relazione.

Come verrà meglio spiegato nel capitolo relativo alle provenienze dei beni, nell'atto di pignoramento, espressamente sono stati sottoposti a gravame i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) di:

- *immobile nel Comune di Tramutola (Pz) in c.da Matinelle in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°141 cat. D/7*
- *immobile nel Comune di Tramutola (Pz) in c.da Matinelle in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1 cat. A/2*
- *immobile nel Comune di Tramutola (Pz) in c.da Matinelle in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub 2) cat. C/2*
- *immobile nel Comune di Tramutola (Pz) in c.da Matinelle in catasto terreni al Foglio mappa 8 part. n.°807 (ex part. n.°192)*

I citati cespiti sono pervenuti alla debitrice società per effetto di:

Occorre precisare, come già rilevato, che nell'atto di provenienza, ma anche nel Contratto di finanziamento fondiario del 24/07/2002 che l'immobile ora individuato al Foglio di mappa 8 part. n.°806 sub 3, era individuato con la originaria part. n.°806 sub 2.

La variazione catastale del citato immobile risulta successiva alla stipula dei rispettivi atti.

Il compendio immobiliare riportato nell'atto del pignoramento del 15/07/2021 regg. nn.°10794/9116, limitatamente a detto bene deriva dalle variazioni catastali successive alla stipula del contratto di mutuo ipotecario, ossia al censimento e dichiarazione in atti del catasto urbano dei manufatti industriali insistenti sul lotto di terreno, identificato dalla part. n.°806 e, per effetto di variazione catastale per mutazione della destinazione del 19/06/2020 pratica n.PZ 0030502 in atti dal 2/6/2020 D/1 .C72 (n.°9910.1/2020).

Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento

* * *

Il creditore procedente ha depositato correttamente la relazione notarile e le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati ma NON anche le planimetrie relative alle unità immobiliare, queste sono state acquisite dalla scrivente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$;

ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto

dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

➤ Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a

ubicati nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle
zona P.I.P.

- a) - *Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126,00 ed accessori, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di Euro 2.587,97*

- *b)- Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie in pianta lorda di mq. 550 annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di Euro 5.025,13*
- *c) – Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di Euro 353,26, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*
- *d) area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale Euro 0,02, Reddito agrario Euro 0,01*

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

ivi compreso:

- e)manufatto adibito a cabina Enel*
- f) locale “impianti compressore”*
- g) tettoia in legno*
- h) vasca raccolta acqua*

I diritti reali indicati nell’atto di pignoramento (**diritti dell’intero della piena proprietà 1/1**) corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità dell’esecutata società.

A tale riguardo è necessario precisare, però, che il compendio pignorato trattasi di un “complesso artigianale” composto di più corpi di fabbrica, acquistati dalla [REDACTED] per così come risultano e per i diritti dell’intero (1/1) in virtù di:

✧

I beni venivano riportati in detto atto di provenienza con i medesimi identificativi catastali attuali, eccetto per la part. n.°806 sub 3 più recente.

Come rilevato, dalla ricostruzione dei dati catastali del compendio pignorato, l’immobile citato ora individuoato con la citata part. n.°806 sub 3 deriva dalla ex part. n.°806 sub 2 origiaria e soppressa in atti del catasto urbano.

La variazione catastale del citato immobile è però successiva alla stipulta del contratto di mutuo ipotecario tra la debitrice e l’istituto creditore, per effetto di variazione catastale per mutazione della destinazione del 19/06/2020 pratica n.PZ 0030502 in atti dal 2/6/2020 D/1 .C72 (n.°9910.1/2020) del catasto urbano.

Il compendio immobiliare riportato nell’atto del pignoramento del 15/07/2021 regg. nn.°10794/9116 corrisponde all’identificazione catastale degli stessi riportati in atti del catasto attuale.

I dati catastali dei beni riportati nell’atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

In seguito, si riportano l’ortofoto e le planimetrie catastali riportate in catasto urbano.

Al fine dell’esatta individuazione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali.

Si rileva al riguardo la conformità tra i dati catastali, le ortofoto ed i luoghi.

In seguito sarà riportato:

- Ortofoto Area Tramutola part. n.°141-806-807
- Foglio mappa attuale
- Foglio mappa origine
- Elaborato planimetrico suddivisione subalterni

Ortofoto



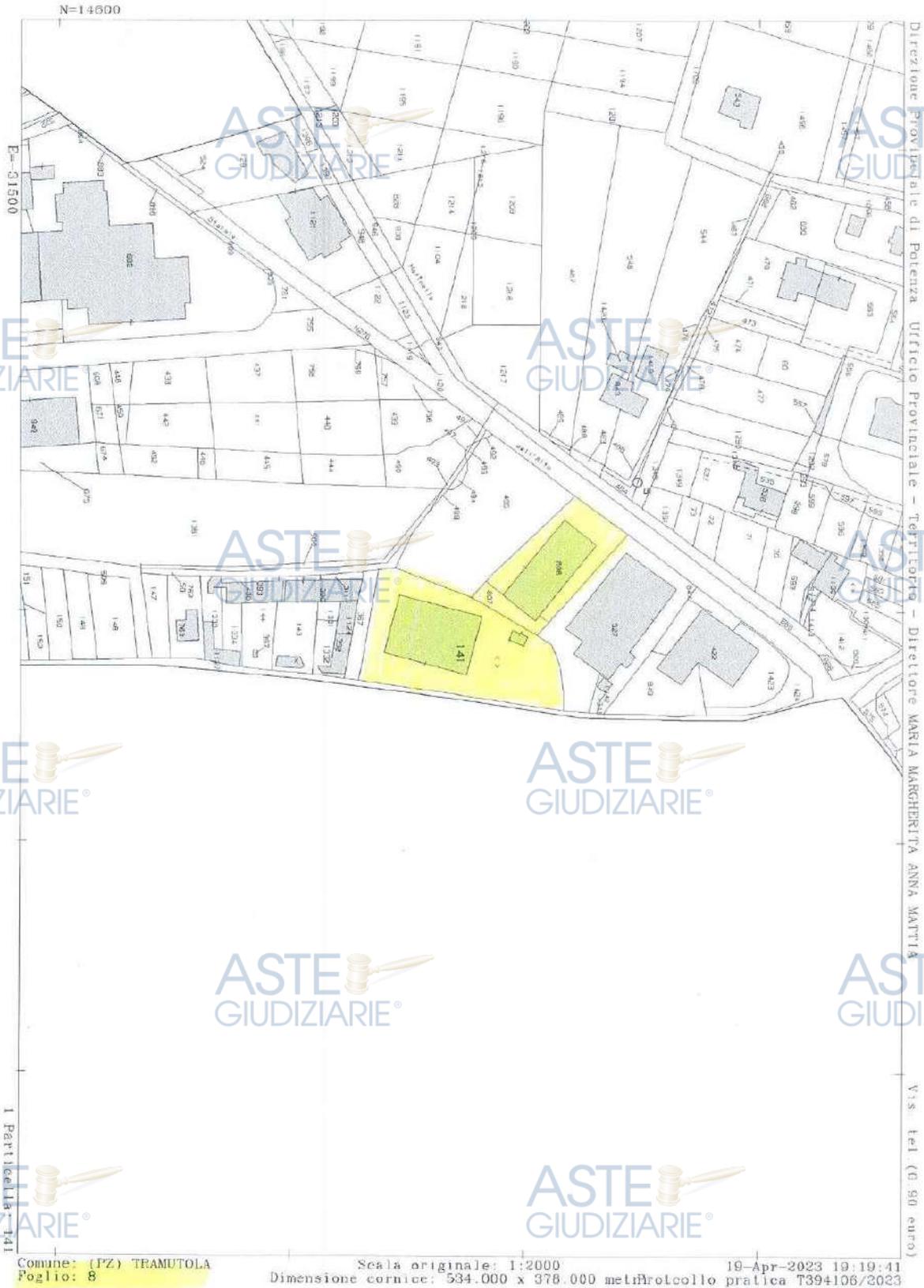
Regione Basilicata

Mappa

Legenda

- Legenda
- Basilicata
 - Altre Regioni
 - Ortofoto_2020
 - Fabbricati
 - Terreni
 - Particelle
 - Limiti comunali
 - confinelemi_comunali_listat_2011
 - toponimi

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di responsabilità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo all'eventuale mancata corrispondenza tra i dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

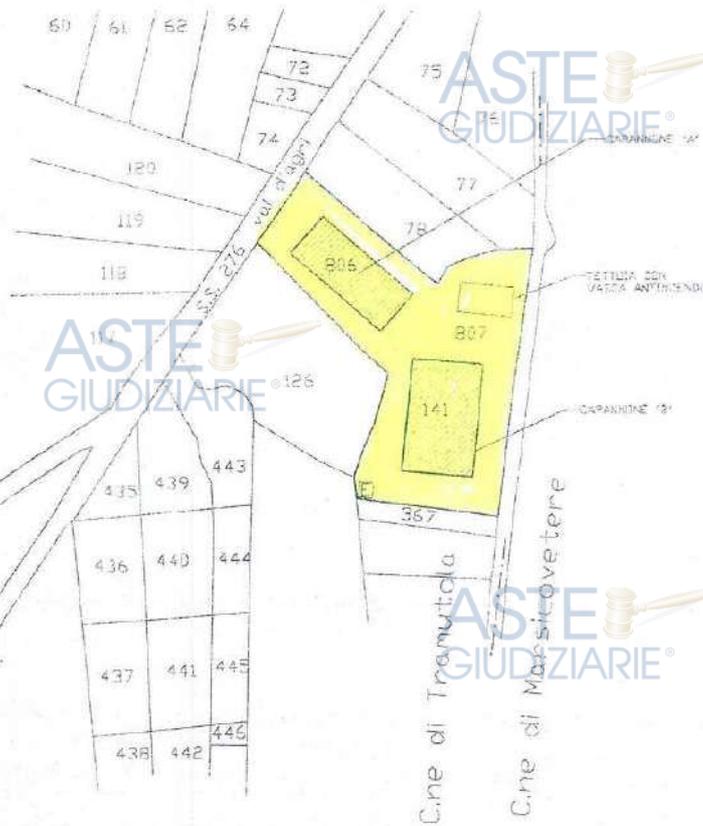


PLANIMETRIA CATASTALE

Comune di TRAMUTOLA

Loc. Matinelle - Fg. 8 Part. 141-806-807

Scala 1:2000



MODULARIO
F. - Catasto - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

| | |
|---|------------------------------|
| Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile | |
| Comune TRAMUTOLA | C.T. Sez. Fgl. 8 Mapp. 806 |
| Via/piazza CONTRADA MATINELLE n. | C.E.U. Sez. Fgl. 8 Mapp. 806 |
| ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000 | Tipo mappa n. del |

ORIENTAMENTO

| | |
|---|----------------|
| Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale | L'operatore |
| Protocollo | |
| Planimetria non attuale | firma e timbro |

Elaborato Planimetrico - Catasto del Fabbricati - Situazione al 30/11/2023 - Comune di TRAMUTOLA(L.326) - < Foglio 8 Particella 806 >

Data presentazione: 24/12/2001 - Data: 30/11/2023 - n. T528963 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 5 (Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Come espressamente richiesto nel quesito, di seguito si procede alla formazione dei Lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in complessive **€uro 842.605,00**, meglio spiegato nel relativo capitolo, valore ridotto ad **€uro 837.155,00** al netto di tutte le spese da sostenere l'aggiudicatario e per le riduzioni è necessario addivenire alla costituzione dei Lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche del "complesso industriale" composto di più manufatti edilizi, ossia da **n.° due Capannoni, adibiti per esigenze di un'attività industriale**, un'annesso fabbricato disposto su due livelli ed altre opere accessorie, per effetto della consistenza immobiliare, la ubicazione ed indipendenza, la destinazione d'uso, la disposizione delle superfici e composizione, la disposizione planimetrica, la funzionalità delle strutture ed il facile scollegamento per effetto dello stato attuale delle opere, le recinzioni in situ esistenti, l'agevole accessibilità ai beni per mezzo delle arterie viarie, ci consentono di poter smembrare agevolmente la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore.

In altri termini, in relazione al consistente valore della proprietà nonché la agevole frazionabilità poiché muniti di autonomo identificativo catastale, ipotizzeremo nel presente lavoro il frazionamento della stessa in "**n.° due distinti lotti**" al fine di consentire una più agevole vendita senza, però, pregiudicare la funzionalità, la fruibilità dei beni e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso. Lo smembramento degli immobili in più porzioni immobiliari consentirà, quindi, una migliore collocazione dei beni sul mercato e tale soluzione giova agli interessi della procedura ed anche del creditore. Di conseguenza si formano i lotti, come di seguito costituito:

➤ **Lotto n.°1)** composto da:

- a) - Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone industriale della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al **foglio mappa 8 part. n.°141**
- e)manufatto adibito a cabina Enel
- f) locale "impianti compressore"
- g)tettoia in legno
- h)vasca raccolta acqua

➤ **Lotto n.°2)** composto da:

- b)- Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone industriale della superficie in pianta lorda di mq. 550, annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844, il tutto identificato in catasto urbano al **foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2)**
- c) – Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto **b)** disposta su due livelli (piano Terra e Primo), composta di vani 8, identificata in catasto urbano al **Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1**
- d) area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al **foglio mappa 8 part. n.°807**

La composizione dei lotti così formata non consente di avere tra i rispettivi Lotti pertinenze o porzioni di immobili in comune.

In definitiva, i Lotti saranno così composti:

➤ **Lotto n.°1 del valore di €uro 251.172,00 costituito dal bene a) e)f)g)h)**

➤ **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)** in capo a di:

ubicati nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle
zona P.I.P.

- a) - *Lotto di terreno della superficie originaria complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97*

ivi compreso

e) *manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21*

f) *locale "impianti compressore" di circa mq. 36,00*

g) *tettoia in legno di circa mq. 180*

h) *vasca raccolta acqua di circa mq. 78,00*

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

➤ **Lotto n.°2 del valore di €uro 507.172,50 costituito dal bene b)c)d)**

➤ **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)** in capo a di:

ubicati nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle
zona P.I.P.

- b)- *Lotto di terreno della superficie complessiva originaria di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie in pianta lorda di mq. 550, annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di €uro 5.025,13*
- c) - *Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di €uro 353,26, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*
- d) *area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale €uro 0,02, Reddito agrario €uro 0,01*

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

Confini:

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

➤ Descrizione dei beni:

Il compendio immobiliare di cui ci occupiamo consiste in un consistente complesso edilizio di "tipo industriale", ubicato nell'area artigianale del Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle, esattamente, ricadente in area P.I.P. zona "D".

Nella realtà, se pur ricadente nel Comune citato il tutto è ubicazionalmente situato in prossimità dell'abitato della frazione di Villa D'Agri del Comune di Marsicovetere (Pz), in vicinanza di altre attività industriali e commerciali nonché a pochi metri dallo svincolo della S.P. 598 "Fondo Val d'Agri". Tali caratteristiche lo collocano in ottima posizione, appetibilità ed accessibilità.

Il compendio che ci occupa comprende un lotto di terreno originario, di complessivi e circa

mq. 5.200 con sovrastanti n.°due fabbricati, adibiti ad attività industriali (capannoni), originariamente impiegati per le lavorazioni del "Legno", oltre ad una abitazione residenziale, il tutto di proprietà della ██████████ in Marsicovetere (Pz), alla Fraz. Villa D'Agri c.da Matinelle e censito al foglio mappa 8 part. n.°806, 807, 141 del catasto terreni.

Detto lotto, completamente recintato con muretti in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro è stato acquistato dalla debitrice società per:



per l'esercizio delle attività di lavorazione del legno, la lavorazione e commercializzazione del legno in tutte le sue fasi; dal materiale grezzo al materiale finito e così la materia prima, il semilavorato, il prodotto finito ed i suoi derivati.

Successivamente all'inizio delle attività industriali, eseguite dalla società, la ██████████ per la ristrutturazione aziendale la società ha ottenuto anche un finanziamento di contributi statali previsti dalla L. 488/92 -17 bando 2003 --prog. 84254/12 e, pertanto, nell'anno 2003 ebbe inizio la messa a punto del programma completo di intervento che consentisse il rilancio del settore della lavorazione del legno avendo acquisito nel trentennio precedente vaste conoscenze del mercato e del settore.

Al momento attuale, le lavorazioni del legno all'interno dei manufatti aziendali non sono più effettuate e la destinazione d'uso è variata. Cio premesso, di seguito procederemo alla descrizione di ogni singolo lotto:

- Foto compendio immobiliare ██████████



• **Descrizione dei beni:** **Lotto n.°1**

- *a) - Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone ad uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di circa mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97 ivi compreso*
- e) manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21*
- f) locale “macchine compressore” di circa mq. 36,00*
- g) tettoia in legno di circa mq. 180*
- h) vasca raccolta acqua di circa mq. 78,00*

Confini: [REDACTED]

I beni innanzi indicati, oggetto della presente descrizione consistono in un Lotto di terreno della originaria superficie di mq. 3.361 (part. n.°141), ricadente in zona D “Area PIP” c.da Matinelle del **Comune di Tramutola (Pz)** con sovrastante “Capannone” prefabbricato della superficie lorda in pianta di circa **mq. 920**, il tutto identificato in catasto fabbricato al foglio di mappa 8 **part. n.°141**.

Allo stato attuale, la superficie netta e residuale del lotto è però ridotta a circa **mq. 2.126** poiché sulla consistenza terriera, oltre al “Capannone” insistono anche:

un modesto manufatto di remota edificazione della superficie in pianta di circa mq. 21, consistente nella cabina ENEL da dismettere, a servizio dell’azienda nonché un attiguo locale della superficie di circa mq. 36, pure di remota epoca di edificazione, contenente le macchine per la produzione di aria compressa, una tettoia realizzata in struttura portante in acciaio e copertura in legno della superficie di circa mq. 180 ed, infine, una vasca di raccolta acqua interrata realizzata con pareti in c.a.

Capannone:

Il capannone, risale ad epoca di edificazione successiva al 1980 e consiste in un manufatto edilizio della superficie lorda di circa **mq. 920**, con lunghezza di circa mt. 36,90 e larghezza di circa mt. 25,00; altezza misurata sottotrave di mt. 6,00 ed al colmo di mt. 8,50.

La struttura portante è stata realizzata interamente con travi e pilastri in calcestruzzo armato e la compagatura esterna in pannelli prefabbricati in calcestruzzo precompresso di tipo industriale, le pareti sono tutte finestrate e dotate di ampie aperture per l’ingresso dei mezzi pesanti.

La copertura si presenta a doppia pendenza dotata di un sovrastante piano realizzato in pannelli con alcune file di tipo trasparente al fine di consentire la luminosità interna.

Il pavimento è stato realizzato in getto di cemento.

Il capannone presenta in pianta forma regolare, più stretta che allungata ed è dotato di un unico e ampio locale destinato alle lavorazioni del legno. In situ è agevolmente rilevabile poiché presenta tutte le pareti esterne rivestite di tinteggiatura di colore “azzurro” assai degradato.

Al riguardo precisiamo che, le verifiche degli atti progettuali reperiti, hanno rilevato che le costruzioni, facenti parte del compendio immobiliare pignorato, nascono per l’esercizio dell’attività collegata alle lavorazioni del legno, in tutte le varie fasi, con la dotazione impiantistica e di macchine per la lavorazione a ciclo automatico.

Dalla verifica dei luoghi possiamo, accertare che le attività interne ai capannoni sono state cessate, le macchine e la dotazione impiantistica non sussiste e la destinazione d’uso è oggi differente.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale del capannone che si descrive non è del tutto ottimale poiché presenta uno stato di degrado estetico, legato all’età di realizzazione ma anche all’usura.

All’interno non risulta rifinito e non si presenta gradevole. Sono da rilevare, tra l’altro gli effetti di un remoto incendio sviluppatosi all’interno del manufatto che ne distrusse le reti di impianto

elettrico, ma non di deterioramento funzionale e statico.

Tant' che, per detti effetti, l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi con Pemesso a Costruire n.°54/2005 e DIA (Denuncia di Inizio Attività) successiva registrata al Comune di Tramutola il 17/07/2007 al prot. n.° 6009, al fine di realizzare interventi sulla struttura, con ripristino delle facciate mediante stucco con malte epossidiche e rivestimento con vernici resistenti per esterno, realizzo di controffittatura con pannelli in catongesso per protezione REI 60, realizzo di pareti di compartimento con telaio in acciaio rivestite con pannelli in cartongesso. Inoltre, ottimizzazione delle aperture mediante uscite di sicurezza, installazione di idranti a parete ed all'esterno del capannone in prossimità delle aperture; realizzo della zona spogliatoi ed uffici nella consistenza più perimetrale interna, sostituzione della rete elettrica danneggiata ed installazione di lampade di illuminazione.

La verifica dei luoghi ha consentito di accertare che, la destinazione d'uso attuale del capannone è ora quella un deposito di materiale ferroso. Infatti, all'interno è presente una mole di ferraglia e consistente materiale accatastato.

La destinazione d'uso attuale contrasta quindi con la destinazione d'uso originaria ed autorizzata.

L'immobile, nella sostanza, si compone di un unico ampio locale e nel quale, in una zona marginale è stato realizzato un modesco corpo edilizio, per un ingombro in pianta di circa 60,00 realizzato in pannelli in c.a. prefabbricato, diposto su due livelli e nel quale sono allocati al piano terra: gli spogliatoi, la sala mensa ed i servizi igienici, mentre al piano superiore due locali adibiti ad ufficio ed il bagno. Gli uffici presentano arredi ed attrezzature connesse.

I due livelli sono collegati tra loro attraverso una scala in legno.

Il piano terra si presenta con pareti rivestite di intonaco civile, prive di tinteggiatura e pavimento realizzato in piastrelle di gres; il piano superiore, invece, risulta ultimato nelle finiture.

I locali si presentano in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è stato completato con un piano di legno e travi a vista ai fini decorativi.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni in alluminio e le porte interne in legno, di tipo industriale.

Nel bagno dotato di un rivestimento murario in piastrelle sono presenti i sanitari in porcellana.

La destinazione d'uso attuale, come detto è quella di un deposito di materiale ferroso con presenza di una consistente quantità e macchine di utilizzo.

L'accessibilità all'interno dell'immobile è garantita dal piazzale antistante attraverso ampi serramenti in pannelli di ferro.

L'ingresso al piazzale è, invece, favorita da un'ampia apertura, con ingresso dalla strada comunale interna al Pip che lambisce il lotto per tutto il perimetro orientato ad est.

Il piazzale cinge tutto intorno e per tutti i lati il capannone già descritto favorendo la sosta, il parcheggio, le manovre dei mezzi ed il deposito di materiale ed attrezzature.

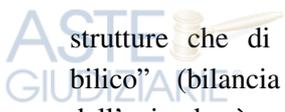
In prevalenza, detto piazzale si presenta pavimentato con un manto di asfalto logorato dall'usura, solo una minima parte, quella dislocata più verso i lati a sud e retrostanti ne sono sprovvisti.

Il lotto risulta interamente recintato e nettamente delimitato per mezzo di una recinzione realizzata con muretto in elevazione in c.a e sovrastante ringhiera realizzata in ferro.

L'ingresso al lotto ed al piazzale è dotato di un ampio cancello apertura scorrevole e apertura elettronica.

In generale il capannone si presenta deteriorato e con mancanza di interventi di manutenzione recentissimi.

Sul piazzale, oltre al capannone di cui alla presente descrizione sono presenti, come detto, altre



strutture che di seguito riportiamo nel dettaglio, oltre ad un “silos” in acciaio ed una “pesa in bilico” (bilancia industriale). Questi ultimi due beni possiamo ritenerli dotazione impiantistica dell’azienda è quindi “beni mobili”. Pertanto, verranno esclusi dal lavoro e dalla stima, **salvo diversa valutazione del sig. Giudice.**

L’esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|------------------------------|------------|----------|------------|-------------|-------------|
| Capannone | mq. 920,00 | 1,00 | mq. 920,00 | sud | sufficienti |
| Superficie Lorda: mq. 920,00 | | | | | |



Planimetria capannone part. n.°141

Data di presentazione: 02/02/1987 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000360/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

MODULARIO
F. 02/1001 - 497



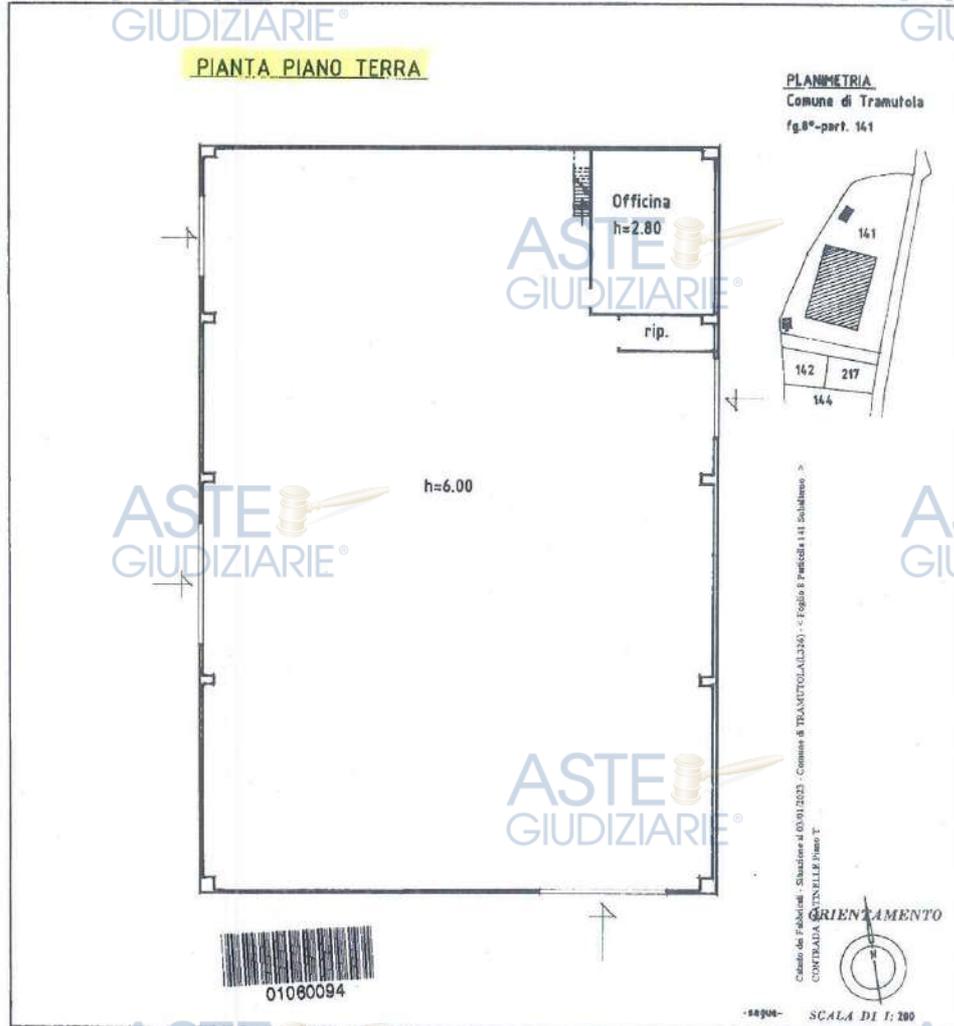
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1939, N. 561)

Planimetria di **Capannone** di **TRAMUTOLA** Via c/da **MATINELLE**
Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **2 FEB. 1987** Fg° 8 - part. 141

PROT. N° **M**

Compilata dall'ingegnere
Vincenzo DITRANI
(nome, cognome e sigla del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Potenza

DATA **26-01-1987**

Firma: *Vincenzo Ditrani*



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

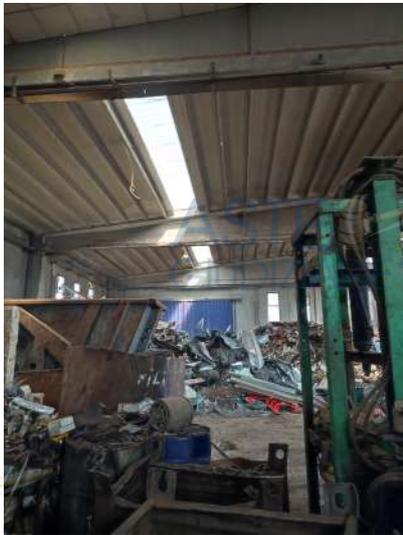
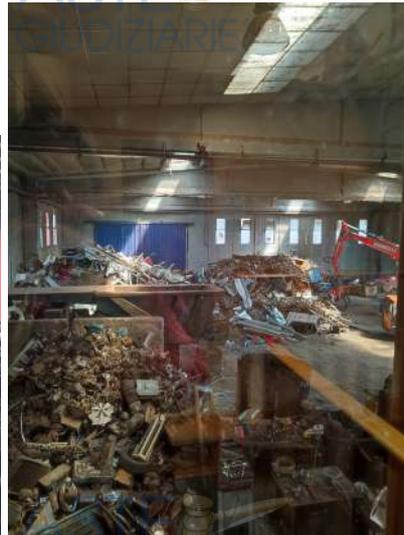


ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





e) Manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21

Trattasi di un corpo edilizio, della superficie in pianta di circa mq. 21, di remota epoca di edificazione ed in stato di degrado, ubicato in una zona più marginale ed arretrata del lotto, esattamente è posto sul retro del capannone.

Si compone di una struttura in c.a. disposta su due livelli, dell'altezza da terra di circa 9,00 mt e copertura in piano, dotata di pareti murarie esterne rivestite di intonaco rustico ammalorato.

Internamente sono allocati gli impianti elettrici e le attrezzature collegate alle attività originarie del complesso immobiliare, ma ormai obsolete ed in disuso poiché la fornitura dell'energia elettrica è fornita dall'ente energetico.

Ogni livello del manufatto si compone, rispettivamente, di un locale accessibile attraverso un serramento realizzato in lamiera di ferro. Quello dislocato al piano terra è posto allo stesso livello del piano calpestabile, quello posto al piano sovrastante è ubicato ad una quota maggiore ed è raggiungibile attraverso una scaletta in ferro esterna alla costruzione.

L'esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie L | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------|--------------|----------|------------|-------------|------------|
| Cabina Enel | mq. 21,00 | 1,00 | mq. 21,00 | Nord | Mediocri |

Superficie Lorda: mq. 21,00

Documentazione fotografica



f) Locale "macchine compressore" di circa mq. 36,00

Trattasi di un piccolo manufatto edilizio, realizzato in adiacenza alla cabina Enel, della superficie in pianta di circa mq. 36. Dalla forma in pianta rettangolare è un vano dotato di macchine per la produzione di aria compressa e gruppo di continuità elettrico industriale.

L'altezza del locale è di circa mt. 4,50.

L'immobile risulta essere di remota epoca di edificazione, composto da una struttura portante in muratura con copertura in piano.

L'accesso all'interno è consentito attraverso un ingresso dotato di una piccola porta sul prospetto più allungato ed una porta più ampia ubicata invece, sul prospetto laterale realizzata in lamiera zincata. L'accesso è consentito dall'area retrostante al capannone sprovvista di pavimentazione.

Lo stato generale è degradato trattando di opere edilizie assai vetuste.

L'esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie L | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|--------------|----------|------------|-------------|------------|
| Locale compressore | mq. 36,00 | 1,00 | mq. 36,00 | Nord | Mediocri |

Superficie Lorda: mq. 36,00

Documentazione fotografica



g) Tettoia in legno e acciaio di circa mq. 180

Il manufatto trattasi di una tettoia di più recente realizzazione, rispetto ai beni già descritti, della superficie di circa 180 mq. aperta lungo tutti e quattro i lati ed adibita a deposito di materiali.

La struttura portante è stata realizzata con pilastri di acciaio opportunamente dimensionati, e copertura in legno, con falda leggermente inclinata del tipo lamellare. Il sottostante pavimento è realizzato in getto di cemento.

L'altezza interna max è di circa 4,80 mt. e minima di circa mt. 3,50

Dalla forma rettangolare la struttura è posizionata sull'ala marginale del piazzale e del lotto già descritto, esattamente alla destra dell'ingresso (guardando il tutto di fronte).

Buono risulta lo stato di conservazione generale.

L'esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie L | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------|--------------|----------|------------|-------------|------------|
| Tettoia | mq. 180,00 | 1,00 | mq. 180,00 | Nord | Buone |

Superficie Lorda: mq. 180,00

Documentazione fotografica





h) Vasca raccolta acqua di circa mq. 78,00

In prossimità della tettoia è ivi presente una vasca interrata per l'accumulo di acqua utilizzata per le emergenze antincendio e per l'alimentazione degli idranti in rete a servizio del capannone. Il tutto è realizzato con una struttura portante in c.a. interrata con profondità di circa mt. 2,20 al di sotto del piano di calpestio del piazzale.

Al momento non è utilizzata.

Nelle immediate vicinanze della tettoia e della vasca, sussiste, altresì, un manufatto in c.a. rappresentato da un terrazzo realizzato, interamente in c.a., composto esattamente da una struttura portante dotata di pilastri e solaio in c.a.

Nella sostanza trattasi di un terrazzo collegato al silos in acciaio presente sul piazzale.

La struttura è sprovvista di pareti perimetrali. Il tutto è in stato di degrado e di inconsistente valore.

L'esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie L | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------|--------------|----------|------------|-------------|------------|
| Tettoia | mq. 78,00 | 1,00 | mq. 78,00 | Nord | Buone |

Superficie Lorda: mq. 78,00

Documentazione fotografica



Data di presentazione: 02/02/1987 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000360/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
 P. no. mod. 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



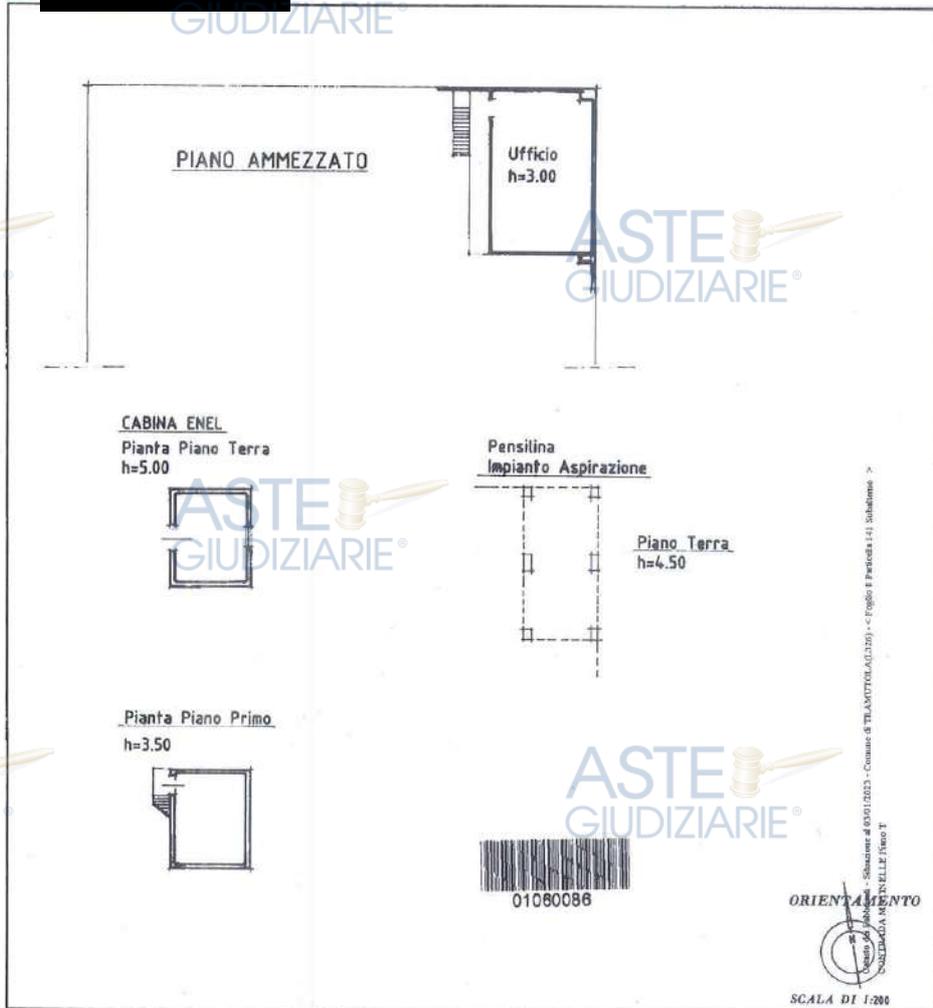
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGE 11 APRILE 1989, N. 484)

Pla. [redacted] Comune di TRAMUTOLA Via c/da MATINELLE
 Di [redacted]
 Alle [redacted] all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|-------------------|
| DATA | 03/01/2023 |
| PROT. N° | 4 |
| | Fg° 8 - part. 141 |

Compilata dall'ingegnere
 (Tabella, nome e cognome del tecnico)
Vincenzo DITRANI
 Iscritto all'Albo degli ingegneri
 della Provincia di Potenza
 DATA 26-01-1987
 Firma: *Vincenzo Ditrani*



• **Area di pertinenza:**

Come già descritto, fanno parte della consistenza immobiliare anche l'area di pertinenza, residuale del lotto ed al netto dell'ingombro delle costruzioni pari a circa **mq. 2.126.**

L'area è adibita esclusivamente a piazzale, sosta e deposito di materiale e merci.

La giacitura è in piano. Buona la posizione.

Risulta interamente recintata con muretti in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro.

Documentazione fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



oooo

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Tramutola (Pz), il complesso immobiliare ricade, al momento attuale, in zona D5 di Completamento P.I.P. Risulta edificato in virtù di regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tramutola ed in differenti epoche costruttive, come di seguito indicato:
 Cabina Enel in virtù di C.E. n.°38 del 21/11/80 e Variante n.°22 del 28/08/81

Capannone e pesa a bilico in virtù di C.E. n.°9 del 2/03/82

Silos Aspirazione in virtù di C.E. n.°3 del 21/02/83

Tettoia in virtù di C.E. n.°9 del 13/06/01

Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007

Dalla verifica degli atti progettuali depositati presso il Comune di Tramutola, emege la conformità delle opere con le rappresentazioni grafiche allegate ai titoli autorizzativi.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari ubicate sul lotto ed anche il capannone risultano dichiarate in catasto urbano con classamento del 2/2/1987 in atti il 7/9/1994 n.°7.1/1987 con part. n.°141 e categoia D/7.

Occorre precisare però che, risulta riportato in mappa catastale soltanto il capannone (aea di ingombro) ed un vecchio manufatto non più presente.

Non risultano introdotti nella mappa del catasto: la cabina Enel, il locale attiguo, la tettoia e la vasca. Occorre procedere alla regolarizzazione degli atti catastali, limitatamente a dette modeste costruzioni non introdotte in mappa.

Possesso attuale: Il Capannone ed il piazzale attiguo non risultano essere in possesso della debitrice società al momento attuale.

Il contratto si intende rinnovato se non è intervenuta disdetta da alcuna parte.

Non avendo differenti informazioni da parte della debitrice società riteniamo il contratto in essere rinnovato per la stessa durata e per l'importo convenuto tra le parti di Euro 30.000,00 annue.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale e vi corrispondenza con

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

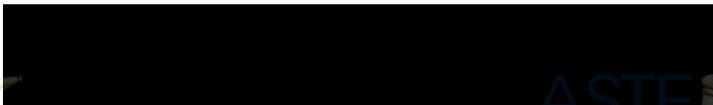
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Descrizione dei beni: Lotto n.º2**

- *b)- Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di circa mq. 550, annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.º806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di Euro 5.025,13*
- *c) – Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di Euro 353,26 identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.º806 sub 1*
- *d) area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.º807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale Euro 0,02, Reddito agrario Euro 0,01*
Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

Confini:



Capannone:

I beni innanzi indicati, oggetto della presente descrizione, consistono in un Lotto di terreno della originaria superficie di **mq. 1.809**, ricadente sempe in zona D “Area PIP” c.da Matinelle del Comune di Tramutola (Pz), posto a poca distanza dai beni già descritti e anche quest’ultimi facenti parte della dotazione complessiva immobiliare ed industriale della debitrice società.

Il complesso immobiliare, di cui si tratta, è rappresentato, nel particolare, da un lotto di terreno (part. n.º806) dotato di un sovrastante capannone industriale di circa mq. 550 lordi, di più giovane età di realizzo, rispetto a quello già descritto, risalente agli inizi degli anni 1990.

L’immobile è dotato di un attiguo e collegato fabbricato, adibito il piano primo, interamente ad abitazione, della superficie in pianta di circa mq. 190 lordi, mentre il piano terra è adibito a locali magazzini e uffici oltre a contenere il vano scala. Quest’ultima porzione sottostante al piano abitativo è interamente collegata con il capannone utilizzato per le attività industriali.

Risulta essere in situ un tutt’uno. Occorre, però precisare che, ai fini catastali il piano terra, è quindi la porzione sottostante al piano abitativo, ai fini catastali risulta facente parti della part. n.º806 sub 3 che individua pure il capannone attiguo.

Fanno parte della consistenza immobiliare del lotto che si descrive anche l’area di pertinenza di circa mq. **1.069** adibita a corte pertinenziale e piazzale.

Detta superficie è composta da una porzione della residuale part. n.º806 per mq. 844, ossia la superficie al netto dell’area di sedime della costruzione nonche di mq. 225 relativi alla part. n.º807 limitrofa. Ed infatti, l’area di pertinenza del capannone descritto, se pur in situ è rappresentata da un unico corpo, ai fini catastali si compone, in prevalenza della zona ricadente sulla part. n.º806 ed in minor entità della zona ricadente sulla adiacente part. n.º807 di mq. 225.

Il capannone dell’ingombro di circa mq. 550 trattasi di un edificio realizzato, in parte con struttura in cemento armato prefabbricato, destinato originariamente alle attività e lavorazione del legno, parte con struttura in cemento armato tradizionale, e composta quest’ultima consistenza dalla porzione adibita ad abitazione disposta su due livelli fuori terra.

In situ sia il capannone e sia il corpo del fabbricato risultano essere un tutt’uno ed inseriti in un unico manufatto edilizio.

La porzione del corpo adibita a fabbricato è stata realizzata più in vicinanza alla strada Provinciale dal quale il lotto ha agevole accesso; invece, la porzione adibita a capannone è stata realizzata più all’interno del lotto ed è anche separata dall’area contenente il capannone già descritto al punto 1) per mezzo di una recinzione.

In realtà, i due lotti contenenti i due capannoni presentano confini nitidi e le aree contenenti i

due manufatti risultano ben separati e dotati di accessi autonomi.

Il “Capannone” è dotato di un ampio ed unico locale. È stato realizzato con strutture portanti prefabbricate in c.a. precomprese con copertura a doppia pendenza sul quale poggiano lastre di tegoloni in c.a. e file di lastre trasparenti al fine di garantire una sufficiente luminosità.

La tompagnatura perimetrale è interamente realizzata in pannelli portanti prefabbricati in c.a. dotata di n.° tre tre ampie aperture dotate di serramenti in ferro su tre lati con accesso sull’area circostante.

Il pavimento è realizzato in getto di cemento. L’altezza interna è di circa mt.5,50 misurata sotto trave e mt. 7,50 misurata al colmo. Risulta dotato di impianti di servizio.

Lo stato di conservazione generale è alquanto buona sia nelle strutture, sia nelle finiture e sia nell’aspetto.

Al momento attuale l’immobile risulta libero e sprovvisto di macchine ed impianti utilizzati originariamente dalla debitrice società per le attività industriali. Dalla società è comunque detenuto.

L’esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------|------------|----------|------------|-------------|------------|
| Capannone | mq. 550,00 | 1,00 | mq. 550,00 | nord | buone |

Superficie Lorda : mq. 550,00



Data di presentazione: 22/06/2020 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000363/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti



Compilata da:
Falvella Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza
N. 01873

Identificativi Catastali:
Sezione: 8
Foglio: 8
Particella: 806
Subalterno: 3

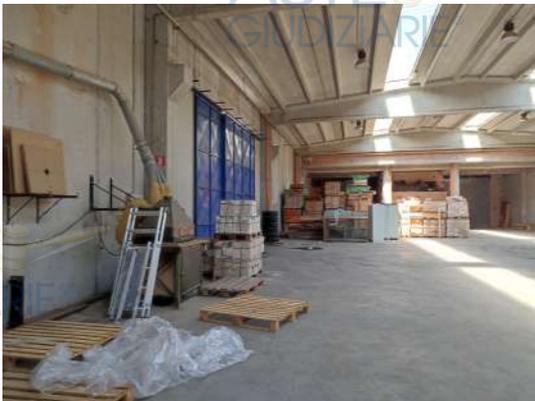
Dichiarazione protocollo n. 19000012 del 22/06/2020
Comune di Tramutola
Contrada Matrinelle
div. SNC

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Potenza

Scale 1: 200
planimetria
scheda n.11

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/01/2023 - Comune di TRAMUTOLA (AV) - Foglio 8 Particella 806 Subalterno 3 P. CONTRADA MATRINELLE s. SNC Piano T

Data di presentazione: 22/06/2020 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000363/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1



ASTE
GIUDIZIA



ASTE
GIUDIZIA



ASTE
GIUDIZIA



ASTE
GIUDIZIA



ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA

Abitazione:

Il manufatto che ingloba l'abitazione, come detto risulta attiguo al capannone poc'anzi descritto. Si compone di un corpo edilizio dalla forma rettangolare, disposto su due livelli realizzato pure agli inizi degli anni 90.

Il piano terra è collegato internamente al capannone in quanto sprovvisto di pareti divisorie.

Come però già detto, se in situ risulta essere un tutt'uno con il capannone attiguo, ai fini catastali il piano terra, è quindi la porzione sottostante al piano abitativo, è parte della part. n.°806 sub 3 che individua pure il capannone confinante.

La struttura è rappresentata da una consistenza immobiliare realizzata con pilastratura, travi e solai di interpiano e copertura realizzati in c.a. tradizionale e pignatte in laterizio, mentre la tompagnatura in blocchetti di calcestruzzo di adeguato spessore.

Si compone, come detto di due livelli fuori terra oltre al sottotetto non abitabile.

Dalla forma regolare, presenta la struttura esterna di tompagno realizzata in muratura in calcestruzzo, quella interna in blocchetti di laterizio.

Il piano terra si compone di un corpo centrale della superficie di circa mq. 22,00 composto dal vano scala che conduce al livello superiore ed il tutto è individuato dalla part. n.°806 sub 1.

Il livello ultimo è adibito ad abitazione, con ingresso dalla zona più avvicinata alla strada provinciale, è realizzato con una struttura interamente in c.a. e delimitato perimetralmente da pareti in laterizio.

Il piano terra oltre al vano scala è dotato anche di una zona adiacente e circostante di circa mq. 150,00, adibita a deposito e magazzino, a servizio del capannone attiguo con il quale è collegata e con il quale risulta essere un tutt'uno, oltre ad alcuni modesti locali della superficie di circa mq. 8,00 non ancora ultimati. Infatti i locali affiancati al vano scala non risultano completati e presentano soltanto la elevazione delle pareti in laterizio e le porte. Sono sprovvisti di rivestimento di intonaco e finiture in genere.

Nel complesso il livello (p.Terra) risulta non completato nelle finiture ed è interamente sprovvisto di intonacatura alle pareti e al soffitto. Attualmente presenta una destinazione d'uso di magazzani e deposito ma, sia per posizione e sia per collocazione dell'immobile nell'area, l'utilizzo futuro potrà essere senza dubbio anche variata in locali ad uso commerciali.

L'immobile risulta la stabile dimora del nucleo familiare avendo in detto immobile residenza.

L'unità immobiliare è disposta interamente al piano primo; consiste in un ampio appartamento ad uso residenziale, come detto di circa 170 mq. netti completamente ultimato nelle finiture.

Dalla forma in pianta regolare presenta larghezza di mt. 17,50 e lunghezza di circa mt. 11,00.

L'accesso al suo interno è consentito dal vano scala che la collega al vano inferiore avente ingresso dall'esterno, dal piazzale antistante.

L'accesso all'ingresso dello stabile è dotato di un portone in legno parimenti a quello dell'appartamento.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello e si compone, di una zona giorno e di una zona notte collegate ad un disimpegno centrale. In particolare compongono la consistenza: soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, n.°due bagno, locale-ufficio.

Le divisioni interne sono state realizzate con pareti in blocchetti di laterizio.

L'altezza interna netta dei locali è di mt. 2,75.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale, i locali si sviluppano lateralmente al corridoio

centrale; gli ambienti risultano luminosi ed areati.

L'abitazione, internamente, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture di buon livello.

I vani ampi e spaziosi sono ben articolati: la zona giorno si compone di un ampio soggiorno e cucina situati nell'ala della costruzione esposta a ovest, mentre la zona notte è ubicata nell'ala esposta a sud. I due bagni sono accessibili dal corridoio centrale.

L'abitazione risulta ben illuminata ed arieggiata con le aperture presenti in ogni locale nonché corredata da ampi terrazzi che la cingono peritralmente lungo i tre prospetti liberi.

Il pavimento è realizzato in piastrelle di ceramica in tutto il livello, parimenti a quello dei bagni ed al rivestimento delle pareti.

I bagni sono dotati dei necessari sanitari in porcellana. Quello più grande è dotato di vasca idromassaggio, quello più piccolo ed anche di servizio è dotato di piatto doccia e box.

Curata è la scelta delle finiture e degli arredi. Il tutto risulta di buon livello e qualità.

Le porte ed i serramenti esterni sono realizzati in legno scuro di buona fattura e qualità, parimenti ai serramenti esterni con a pertura a doppia anta.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico e per la ricezione della televisione.

Le pareti sono tutte tinteggiate in tinta chiara. Le finestre presenti sui prospetti consentono una buona luminosità a tutta l'abitazione.

Nella zona giorno è presente un camino ed i locali sono dotati di raffrescatori.

E' agevolmente accessibile dalla strada ed è servita di comodo parcheggio nel piazzale antistante e zone di verde. Risulta ubicata in zona industriale ma, posta a poca distanza dalle attività commerciali ed altri opifici. Poco distante è ubicato anche il centro cittadino della frazione di Villa d'Agri pertanto gode di buona collocazione urbanistica.

Il vano scala è dotato di una ampia finestratura che lo rende luminoso è detto vano consente anche la raggiungibilità del vano sottotetto non abitabile, attraverso una scaletta di collegamento in ferro.

La copertura si presenta a più falde inclinate di differente altezza interna con presenza di abbaini.

L'esatta consistenza dei locali riportata negli atti di progetto viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

| Destinazione | Superficie Calpestable | Coeffic. | Superficie Commerciale | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|------------------------|----------|------------------------|-------------|------------|
| Piano Terra | | | | | |
| Magazzino/Deposit | mq. 144,60 | 0,50 | mq. 72,30 | Nord | Buono |
| Locali grezzi | mq. 8,30 | 0,50 | mq. 4,15 | Nord | Buono |
| Sommano | mq. 152,90 | | mq. 76,50 | | |
| Vano scala | mq. 21,80 | 1,00 | mq. 21,80 | Nord | Buono |
| Sommano | mq. 174,70 | | mq. 98,30 | | |
| Piano Primo | | | | | |
| Vano scala | mq. 21,80 | 1,00 | mq. 21,80 | Nord | Buono |
| Sala -pranzo | mq. 37,80 | 1,00 | mq. 37,80 | Nord | Buono |
| Cucina | mq. 19,80 | 1,00 | mq. 19,80 | Nord | Buono |
| Bagno1 | mq. 7,50 | 1,00 | mq. 7,50 | Nord | Buono |
| Bagno2 | mq. 10,10 | 1,00 | mq. 10,10 | Nord | Buono |
| Corridoio | mq. 21,80 | 1,00 | mq. 21,80 | Est | Buono |
| Letto 1 | mq. 14,70 | 1,00 | mq. 14,70 | Sud | Buono |
| Letto 2 | mq. 23,20 | 1,00 | mq. 23,20 | Sud | Buono |
| Studio | mq. 14,30 | 1,00 | mq. 14,30 | nord | Buono |
| Sommano | mq. 171,00 | | mq. 171,00 | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------|------------|---------------|------|------------|---------------|-----------|-------|
| Balcone 1 | mq. | 4,70 | 0,25 | mq. | 1,20 | Nord | Buono |
| Balcone 2 | mq. | 27,40 | 0,25 | mq. | 6,90 | Est | Buono |
| Balcone 3 | mq. | 27,40 | 0,25 | mq. | 6,90 | ovest | buono |
| Sommano | mq. | 59,50 | | mq. | 15,00 | nord | |
| Sommano | mq. | 230,50 | | mq. | 186,00 | | |
| Sottotetto non abitabile | mq. | 180,00 | 0,35 | mq. | 63,00 | Nord -sud | buono |
| Totale superficie | mq. | 582,20 | | mq. | 347,30 | | |

Superficie calpestabile: **mq. 585,20**

Superficie commerciale: **mq. 347,30**

Le superfici sono state tratte dagli elaborati grafici di progetto



Data di presentazione: 24/12/2001 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000361/2023 - Pos. tecnico: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in via

MODULARIO
F. rig. rend. 481

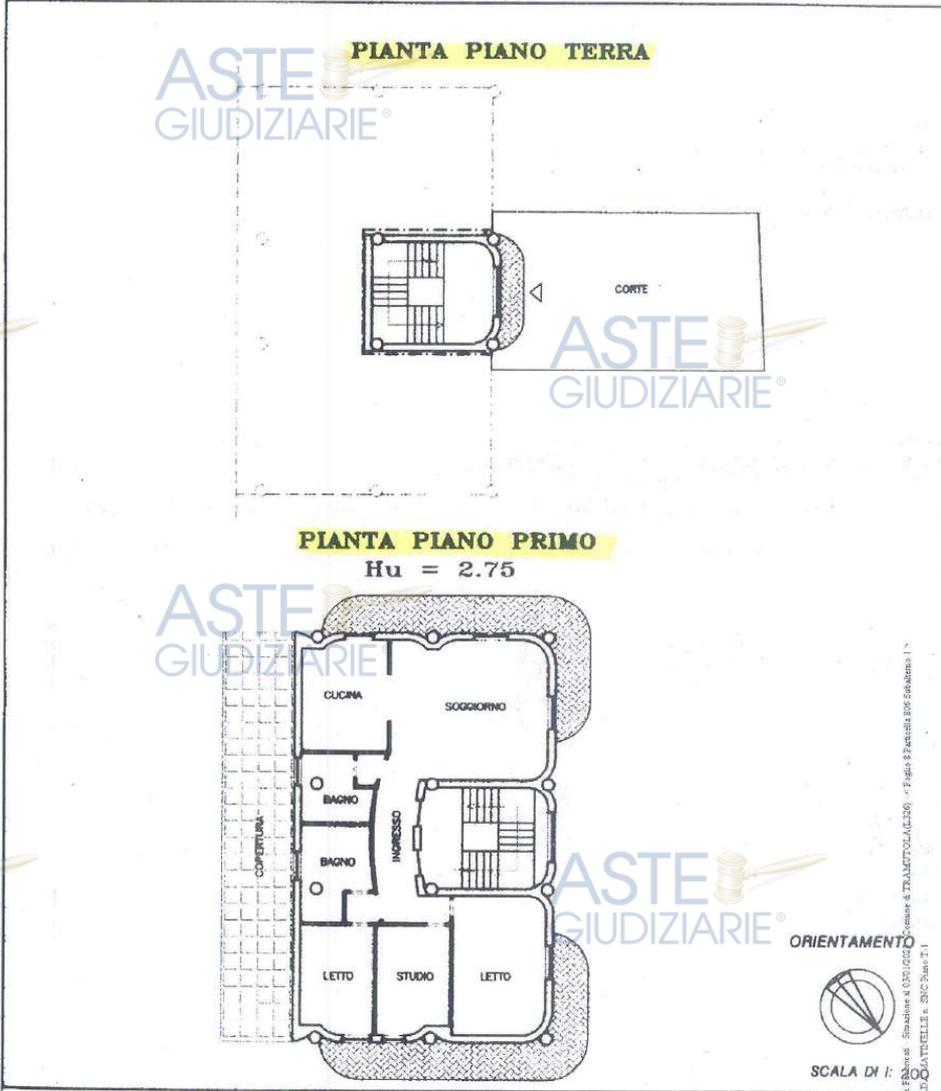


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 9M (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRAMUTOLA via CONTRADA MATINELLE CIV.



| | | |
|--|--|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | Completata dal <u>Ing. MAZZA FRANCESCO</u> (Titolo, cognome e nome) | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> | iscritto all'albo de <u>gli INGEGNERI</u> della provincia di <u>POTENZA</u> n. <u>378</u> | |
| Identificativi catastali F. <u>8</u> n. <u>806</u> sub. <u>1</u> | | |

Data di presentazione: 24/12/2001 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000361/2023 - Pos. tecnico: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in via
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(214x296) - Fatt. di scala: 1:1

Documentazione fotografica







ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

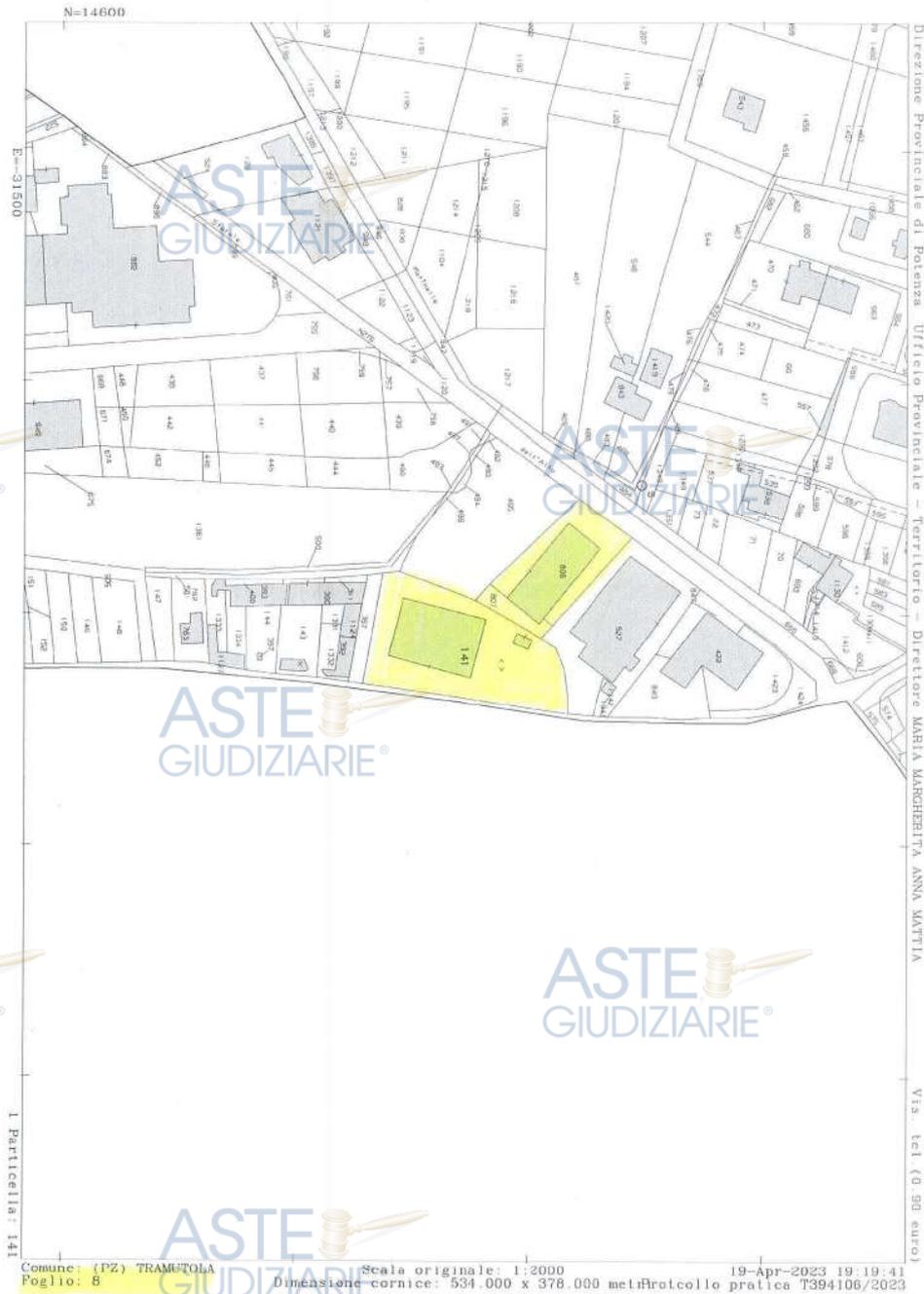


- **Area di pertinenza di mq. 1.069 (mq. 225 della part. n.°806 e mq. 844 della part. 807)**

Fanno parte della consistenza immobiliare, come già descritto, anche l'area di pertinenza di circa **mq. 1.069** adibita a corte pertinenziale e piazzale. Detta area è composta da una porzione della residuale part. n.°806 per mq. 844, ossia la superficie al netto dell'area di sedime della costruzione nonche da mq. 225 relativi alla part. n.°807 limitrofa. Ed infatti, l'area di pertinenza del capannone descritto, se pur in situ è rappresentata da un unico corpo, ai fini catastali si compone, in prevalenza della zona ricadente sulla part. n.°806 ed in minor entità della zona ricadente sulla adiacente part. n.°807.

Documentazione fotografica





Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Tramutola, il complesso immobiliare ricade, al momento attuale, in zona D5 di Completamento P.I.P.

Risulta edificato in virtù di regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tramutola ed in differenti epoche costruttive, come di seguito indicato:

Capannone ed annessa abitazione in virtù di C.E. n.°48 del 17/06/91

C.E. in Variante n.°92 del 6/11/1993

Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007

Dalla verifica degli atti progettuali depositati presso il Comune di Tramutola, emerge la conformità delle opere con le rappresentazioni grafiche allegate ai titoli autorizzativi.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari ubicate sul lotto ed anche il capannone risultano dichiarate in catasto urbano con costituzione del 24/12/2001 in atti il 24/12/2001 n.°4996/2001.

Possesso attuale: Il Capannone risulta nella disponibilità della debitrice società.

Risulta però sprovvisto di macchine ed impianti originariamente utilizzati per le attività industriali esercitate.



• **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Con riferimento ai cespiti pignorati ed in particolare a quelli inseriti nei seguenti lotti:

➤ Lotto n.°1 costituito dal bene a) e)f)g)h)

➤ Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a di:

██████████ ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle

zona P.I.P.

- a) - *Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97*
ivi compreso

e) *manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21*

f) *locale "impianti compressore" di circa mq. 36,00*

g) *tettoia in legno di circa mq. 180*

h) *vasca raccolta acqua di circa mq. 78,00*

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

Confini:



ASTE GIUDIZIARIE

oooo

ASTE GIUDIZIARIE

➤ **Lotto n.°2 _costituito dal bene b)c)d)**

➤ **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)** in capo a di:

 ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle zona P.I.P.

- *b)- Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 550, annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di Euro 5.025,13*
- *c) – Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, supeficie catastale di mq. 181, rendita di Euro 353,26 identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*
- *d) area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale Euro 0,02, Reddito agrario Euro 0,01*

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.



Tutte le variazioni catastali sono antecedenti a tale epoca, ed inoltre i

- **diritti reali indicati nell'atto di pignoramento (1/1 della piena proprietà) corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità dell'esecutata società.**

A tale riguardo è necessario precisare, però, che il compendio pignorato trattasi di un "complesso industriale" composto di **n.°due capannoni**, un corpo adibito ad abitazione ed annessi realizzati



Il tutto è stato edificato su un lotto di terreno, sito in area PIP, originariamente della superficie di mq. 5.170, ricadente nel Comune di Tramutola (Pz), come risulta dalla ricostruzione catastale, individuato in catasto terreni al **foglio di mappa 8 particelle n.°141 di are 3.361, n.°806 di are 1.584, n.°807 di are 2.25** pervenuto alla debitrice per effetto di Atto di Compravendita per notar



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

La citata società acquistava la proprietà
manufatti industriali già realizzato sui terreni citati.

I manufatti, all'atto dell'acquisto risultavano già censiti e dichiarati in catasto urbano e pertanto i beni erano già individuati in atti del catasto con identificazione catastale.

Successivamente all'acquisto, soltanto il Capannone di più giovane età di realizzo e l'annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844, ora, identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 **part. n.°806 sub 3** (ex sub2), cat. D/1, rendita di €uro 5.025,13 è stato oggetto di variazione catastale, ma ciò è avvenuto, successivamente, alla stipula del contratto di mutuo ipotecario per effetto di variazione catastale, per mutazione della destinazione d'uso del 19/06/2020 pratica n.°PZ 0030502 in atti dal 2/6/2020 D/1.C72 (n.°9910.1/2020).

La particella così variata è stata correttamente riportata nell'atto di pignoramento con la più nuova identificazione catastale.

I beni pignorati relativi al **Lotto n.° 1** sono rappresentati da un:

- **a) - Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale con annessa area di pertinenza aggraffata, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97**

Il manufatto ed il piazzale annesso, con la citata particella al catasto urbano sono stati dichiarati con classamento del 2/02/1987 in atti il 7/09/1994 n.°7.1/1987.

Da tale data la particella individuante i manufatti non ha mai subito altre variazioni.

Con detta particella sono individuati in catasto urbano, esattamente il capannone, la cabina Enel, il terrazzo realizzato in pilastri in c.a. collegato ai silos e rappresentati nella planimetria relativa alle unità immobiliari censite in catasto urbano in data 2/2/1987.

Dalla verifiche delle rappresentazioni grafiche registrate in catasto, relativamente al censimento si evince che NON risultano censiti e dichiarati in catasto urbano, invece, sia la tettoia realizzata più recentemente sul lotto individuato dalla part. n.°141 del foglio mappa 8, sia la vasca di raccolta acqua e sia il locale attiguo alla cabina ENEL.

Occorre precisare inoltre che, eccetto il capannone, correttamente inserito in mappa, con l'accatastamento dell'epoca non risultano inseriti (o introdotti) nella mappa catastale, la cabina Enel, il locale attiguo, la vasca raccolta acqua, la tettoia ed il terrazzo in c.a.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e raffronto con le rappresentazioni grafiche relative all'accatastamento, emerge ancora che, non risulta riportato in atti del catasto la corretta suddivisione del corpo edilizio realizzato all'interno del capannone, disposto su due livelli e contenente gli uffici (P.Terra e Primo).

Per una corretta rappresentazione dei manufatti in atti del catasto occorrerebbe procedere al perfezionamento degli adempimenti con la redazione e presentazione all'Agenzia del Territorio sia della pratica "Pregeo" e sia della pratica "Docfa", a cura e spesa dell'aggiudicatario dei beni, successivamente alla vendita giudiziaria oppure nel contempo da effettuarsi a cura del C.T.U. previa apposita autorizzazione del Giudice E.

Comunque, precisiamo che, la mancata regolarizzazione dell'adempimento, al momento attuale, non pregiudica la vendita del Lotto, munito quest'ultimo di autonomo identificativo catastale e categoria catastale (part. n.°141).

La spesa per il perfezionamento di detto adempimento può essere quantificata in complessivi €uro 3.000,00 (ivi compreso spese per il rilievo topografico).

Ciò premesso passeremo a riportare la storia catastale delle particelle costituenti il Lotto n.°1.

► **Storia catastale:**

Gli immobili individuati al

- **foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97** (capannone e piazzale) al catasto urbano sono stati dichiarati con classamento del 2/02/1987 in atti il 7/09/1994 n.°7.1/1987.

In data 5/06/2015 è stata registrata la variazione d'ufficio del reddito in atti dal 7/09/1994 D.M. del 20/01/1990 n.°2523.1/1994).

Con variazione registrata il 5/11/2015 pratica n.° pz 0136686 in atti dal 05/11/2015 è stato annontata la codifica del piano incoerente (n.° 60751.1/2015).

La **part. n.°141** di are 33.61 del catasto urbano deriva dalla part. n.°141 del catasto terreni, ora dichiarata "ente urbano" con variazione d'ufficio del 13/13/1994 in atti dal 13/12/1994, giusto Tipo Mappale n.°81243/86 (n.°92.1/1994).

La particella si è originata dalla **fusione delle part. n.°122,123,124,125.**

In epoca anteriore alla fusione la superficie della particella n.°141 era di are 03.12, qualità di seminativo di 4.ª classe, reddito dominicale di lire 2.028 e reddito agrario di lire 2.184.

La particella deriva dal frazionamento registrato in atti del 15/10/1987 n.°148082 della originaria particella n.°141 di are 06.25, qualità di seminativo di classe 4.ª, con reddito dominicale di lire 4.063, reddito agrario di lire 4.375 all'atto dell'impinato meccanografico.

La part. **n.°122** unita alla **n.°141** all'atto dell'impianto meccanografico del 21/10/1977 presentava una superficie di are 15.90, qualità di seminativo irriguo di 4.ª classe, reddito dominicale di lire 10.335, reddito agrario di lire 11.130.

Con variazione d'ufficio del 13/12/1994 in atti in pari data con T.M. n.°81243/86 (n.°92.1/1994) la particella n.°122 è stata **soppressa ed unita alla n.°141.**

La part. **n.°123** unita alla n.°141 all'atto dell'impianto meccanografico del 21/10/1977 presentava una superficie di are 06.44, qualità di seminativo irriguo di 4.ª classe, reddito dominicale di lire 4.186, reddito agrario di lire 4.508.

Con variazione d'ufficio del 13/12/1994 in atti in pari data con T.M. n.°81243/86 (n.°92.1/1994) la particella è stata soppressa ed unita alla n.°141.

La part. **n.°124** unita alla n.°141 all'atto dell'impianto meccanografico del 21/10/1977 presentava una superficie di are 03.94, qualità di seminativo irriguo di 4.ª classe, reddito dominicale di lire 2.561, reddito agrario di lire 2.758.

Con variazione d'ufficio del 13/12/1994 in atti in pari data con T.M. n.°81243/86 (n.°92.1/1994) la particella è stata soppressa ed unita alla n.°141.

La part. **n.°125** unita alla n.°141 all'atto dell'impianto meccanografico del 21/10/1977 presentava una superficie di are 04.21, qualità di seminativo irriguo di 4.ª classe, reddito dominicale di lire 2.737, reddito agrario di lire 2.947.

Con variazione d'ufficio del 13/12/1994 in atti in pari data con T.M. n.°81243/86 (n.°92.1/1994) la particella è stata soppressa ed unita alla n.°141.

ooooo

I beni pignorati relativi al **Lotto n.° 2** sono rappresentati da un:

- **b)- Lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2),**
- **Abitazione residenziale della superficie catastale di mq. 181, identificata in catasto**

urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1 ed area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807.

Precisiamo subito che, i dati identificativi dei beni riportati in catasto urbano sono quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Talune variaizioni catastali sono antecedenti all'epoca di trascrizione del pignoarmento.

Il capannone è individuato in catasto urbano al foglio mappa 8 **part. n.°806 sub 3 (ex sub2)** categoria D/1, rendita di Euro 5.025,13.

Per effetto di variazione di classamento del 26/05/2021 pratica n.°pz 0028736 in atti in pari data variazione di classamento n.°7157.1/21 la categoria dell'immobile passava a D/1 con rendita di Euro 5.025,13.

Anteriormente la particella era dichiarata in catasto urbano con categoria C/2, classe 1, consitenza di mq. 660, superficie catastale di mq. 850, rendita di Euro 674,64 per effetto di variazione della destinazione del 19/06/20, pratica n.° pz 0030502 in atti dal 22/06/2020 n.°9910.1/2020.

La particella **n.°806 sub 3** deriva dalla originaria **n.°806 sub 2**, categoria D/1 quest'ultima originatasi all'atto della costituzione del 24/12/2001, pratica n.° 257808 in atti in pari data (costituzione n.° 4696.1/2001) poi soppressa dando luogo alla n.°806 sub 3.

La part. n.°806 sub 1, categoria A/1, classe 1, vani 8, rendita di Euro 353,26 si è originata con costituzione del 24/12/2001 pratica n.° 257808 in atti in pari data (costituzione n.° 4696.1/2001).

Con variazione d'ufficio del 9/11/2015 sono stati inseriti in atti i dati della superficie tantè che al momento attuale l'immobile è registrato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di Euro 353,26.

Le particelle n.°806 sub 1, sub 2, sub 3 derivano dalla part. n.°806 del catasto terreni.

La **part. n.°806** della superficie di are 15.84 al catasto terreni risulta classata ente urbano per effetto di Tipo Mappale del 6/12/2001, pratica n.°245803 in atti dal 6/12/2001 (n.°4006.1/2001).

La parcella è stata originata con frazionamento del 6/12/2001, pratica n.°245803 in atti dal 6/12/2001 n.°4006.1/2001, con qualità di seminativo irriguo classe 4.a di are 15.84, reddito dominicale di lire 10.296 e reddito agrario di lire 11.088.

La particella deriva dalla originaria **part. n.°193** di are 18.09, classe 4.à, superficie di are 18.09 reddito dominicale di lire 11.759 e reddito agrario di lire 12.663 per variazione del 6/12/2001, pratica n.° 245803 in atti in pari data al n.° 4006.1/2001.

Allo stadio, cioè all'atto dell'impianto meccanografico del 21/1071977 la particella n.°193 aveva una sueprficie di are 3.45, qualità di seminativo irriguo di 4.à classe con reddito dominicale di lire 2.243 e reddito agrario di lire 2.415.

La **part. n.°807** della superficie di are 02.25 al catasto terreni risulta classata incolto produttivo di classe unica, con reddito dominicale di Euro 0,02 e reddito agrario di Euro 0,01 per variazione catastale del 8/05/2018 pratica n.° pz 0041330 in atti dal 08/05/2018 (n.° 2742.1/2018).

La particella è stata originata con frazionamento del 6/12/2001 pratica n.° 245803 in atti dal 6/12/2001 n.°4006.1/2001, con qualità di seminativo irriguo classe 4.a di are 02.25, reddito dominicale di lire 0,76 e reddito agrario di lire 0,81.

La particella deriva dalla originaria part. n.°193 di are 18.09, classe 4.à, superficie di are 18.09 reddito dominicale di lire 11.759 e reddito agrario di lire 12.663.

All'impianto meccanografico la particella aveva una superficie di are 03.45, reddito dominicale di lire 2.243 e reddito agrario di lire 2.415.

La part. n.°193 è stata unita alla part. n.°121 ora soppressa con variazione del 6/12/2001 pratica n.°245803 in atti dal 6/12/2001 (n.°4006.1/2001).

La **parcella n.°121** di are 14.64 qualità seminativo irriguo di classe 4.à è stata originata in data

21/1071987 all'atto meccanografico del catasto, reddito dominicale di lire 9.516 e reddito agrario di lire 10.248.

Dalla verifica degli elaborati catastali la:

- **part.lla n.°141** del catasto terreni e catasto urbano rappresenta il capannone nonche l'area di sedime e circostante. Sono ivi compreso tutti i manufatti edilizi sulla particella realizzati;
- **part. n.°806 sub 3** rappresenta il capannone nonche l'area di sedime e circostante;
- **part. n.°806 sub 1** rappresenta l'abitazione
- **part. n.°807** rappresenta una modesta porzione di area di pertinenza del capannone di cui alla part. n.°806 sub 3

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali.

Si rileva al riguardo la conformità tra i dati catastali, le ortofoto ed i luoghi.

In seguito sarà riportato:

- **Ortofoto Area Tramutola part. n.°141-806-807**
- **Foglio mappa attuale**
- **Foglio mappa origine**
- **Elaborato planimetrico suddivisione sub**



Regione Basilicata

Mappa

Legenda

- Legenda
- Basilicata
 - Altre Regioni
 - Km0
 - Ortofoto_2020
 - Fabbricati
 - Terreni
 - Particelle
 - Limiti comunali
- confirmitati_comunali_2011
toponimi

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di atto. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla correttezza dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.



Comune: (PZ) TRAMUTOLA
Foglio: 8

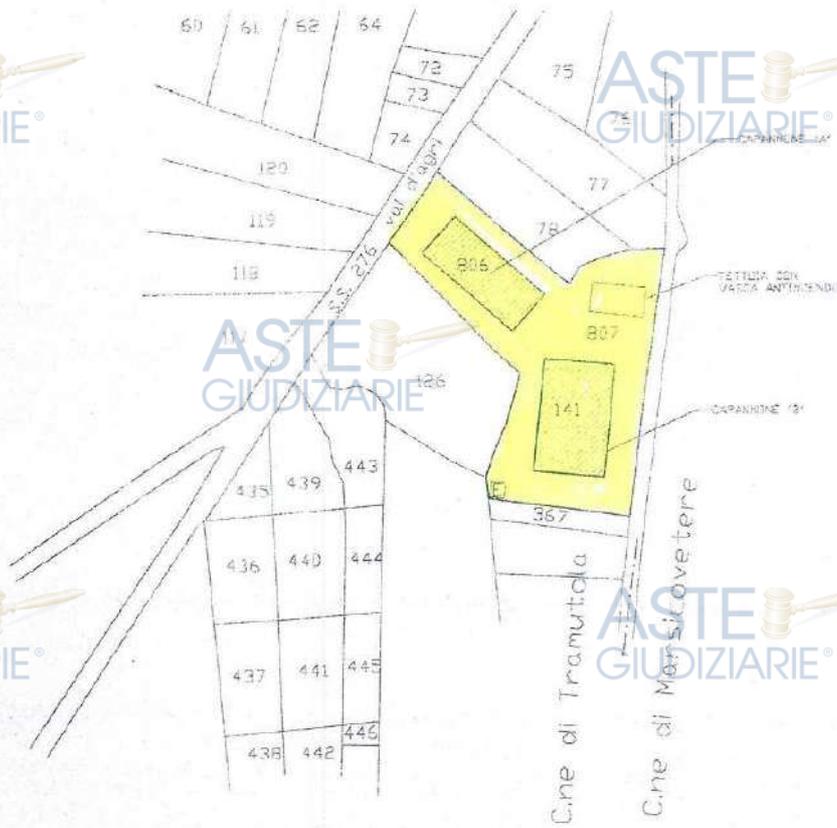
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 878.000 metri
Protocollo pratica T39+106/2023

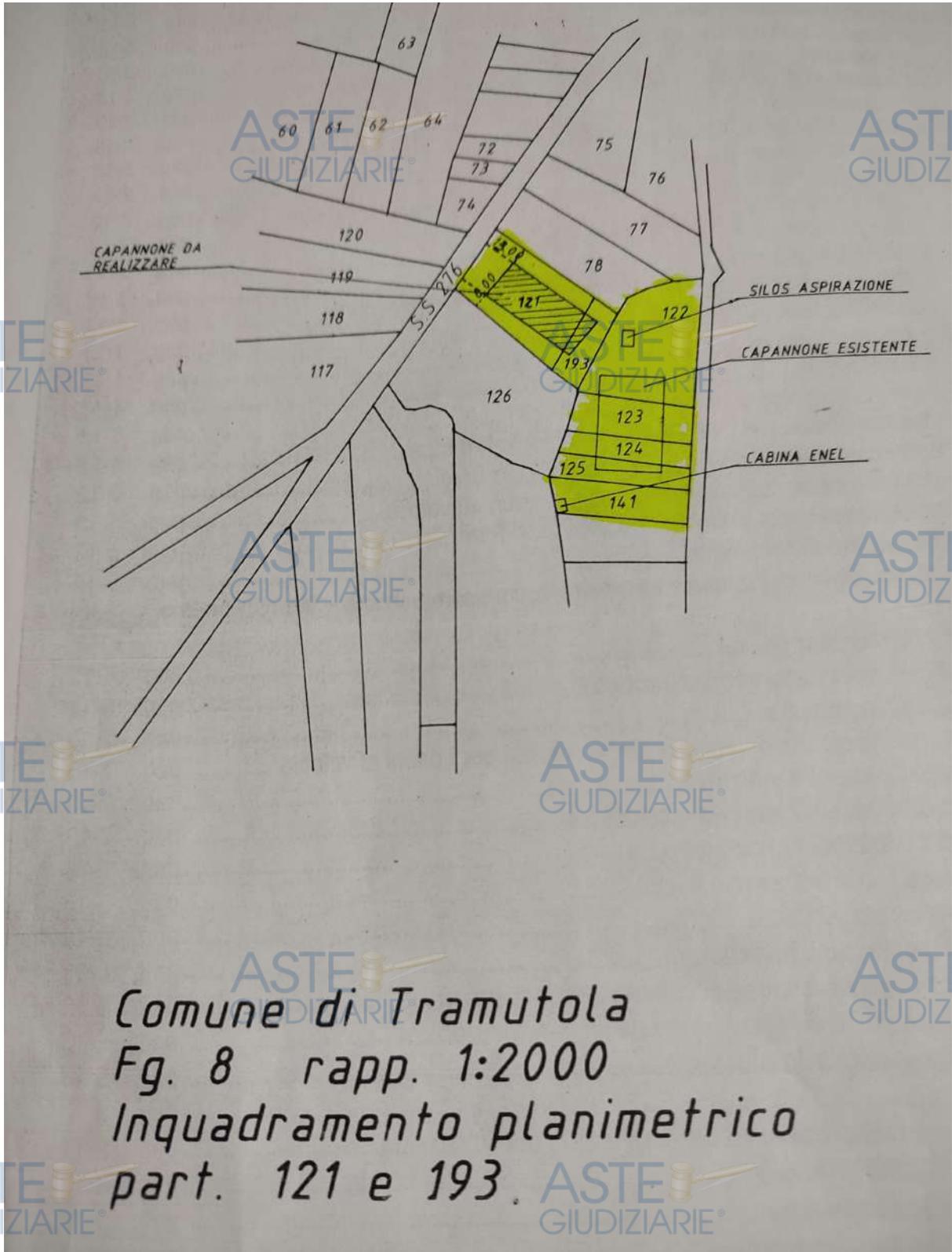
PLANIMETRIA CATASTALE

Comune di TRAMUTOLA

Loc. Matinelle - Fg. 8 Part. 141-806-807

Scala 1:2.000





Data presentazione: 24/12/2001 - Data: 30/11/2023 - n. T528963 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

| | |
|---|------------------------------|
| Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile | |
| Comune TRAMUTOLA | C.T. Sez. Fgl. 8 Mapp. 806 |
| Via/piazza CONTRADA MATINELLE n. | C.E.U. Sez. Fgl. 8 Mapp. 806 |
| ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000 | Tipo mappa n. del |

ORIENTAMENTO

| | |
|---|----------------|
| Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale | L'operatore |
| Protocollo | |
| Planimetria non attuale | firma e timbro |

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. Data presentazione: 24/12/2001 - Data: 30/11/2023 - n. T528963 - Richiedente: Telematico
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto del Fabbricati - Situazione al 30/11/2023 - Comune di TRAMUTOLA(L.326) - < Foglio 8 Particella 806 >

Variazioni catastali:

Dalla verifica dei luoghi e dal raffronto con gli atti catastali, come già rilevato è emerso che: **NON** risultano censiti e dichiarati in catasto urbano, la tettoia realizzata più recentemente sul lotto individuato dalla part. n.°141 del foglio mappa 8, la vasca di raccolta acqua, il locale attiguo alla cabina ENEL.

NON risulta riportato in atti del catasto la corretta suddivisione interna manufatto edilizio realizzato all'interno del capannone e contenente gli uffici (P.Terra e Primo).

Ai fini di una corretta rappresentazione dei manufatti in atti del catasto occorre procedere alla redazione e presentazione all'Agazia del Territorio della pratica "Pregeo" e della pratica "Docfa".

La spesa per il perfezionamento degli adempimenti di regolarizzazione catastale può essere quantificata in complessivi **€uro 3.000,00** (ivi compreso spese per il rilievo topografico).

In allegato palmimetria immobili censiti in catasto urbano

MODULARITÀ
F. 7/2.019 - 427



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

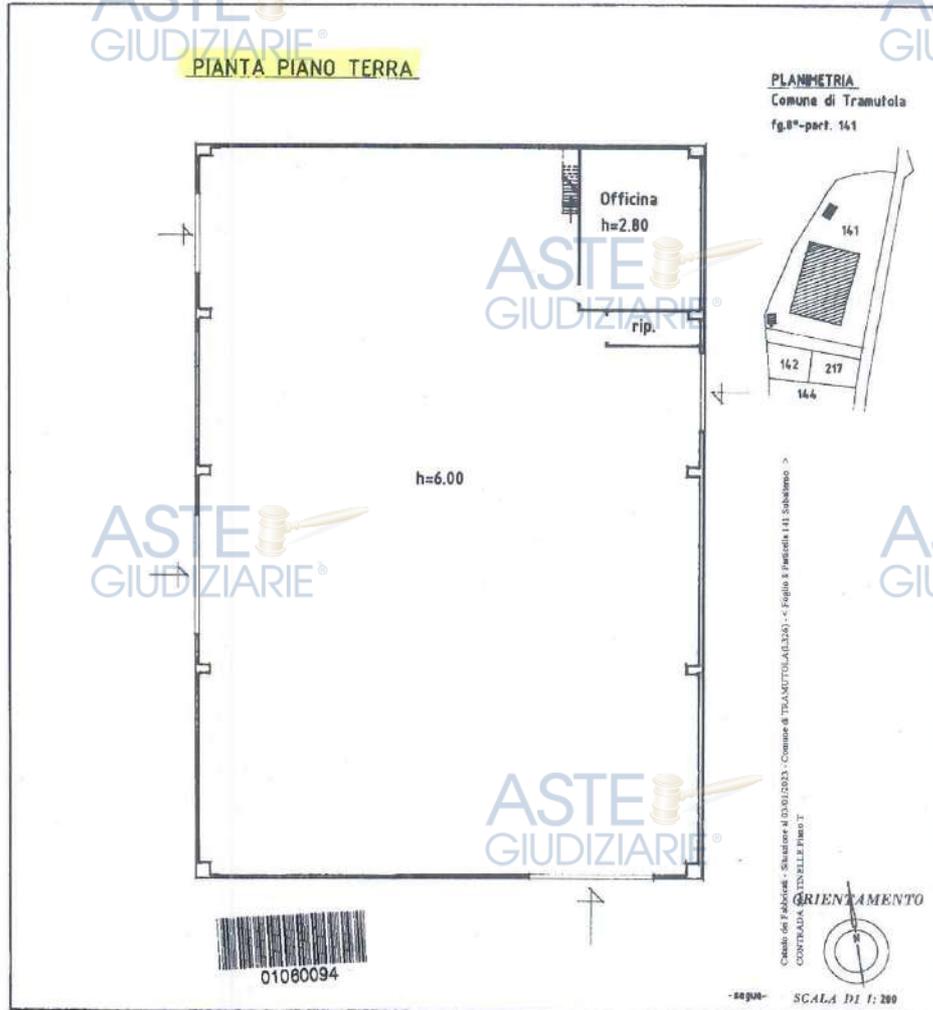
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1999, N. 45)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRAMUTOLA Via c/da MATINELLE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



| | |
|---|-------------------|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
| DATA 2 FEB. 1987 | Fg° 8 - part. 141 |
| PROF. N° | |

Compilata dall'ingegnere
Vincenzo DITRANI
Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Potenza
DATA 26-01-1987
Firma: *Vincenzo Ditrani*



Lire 150

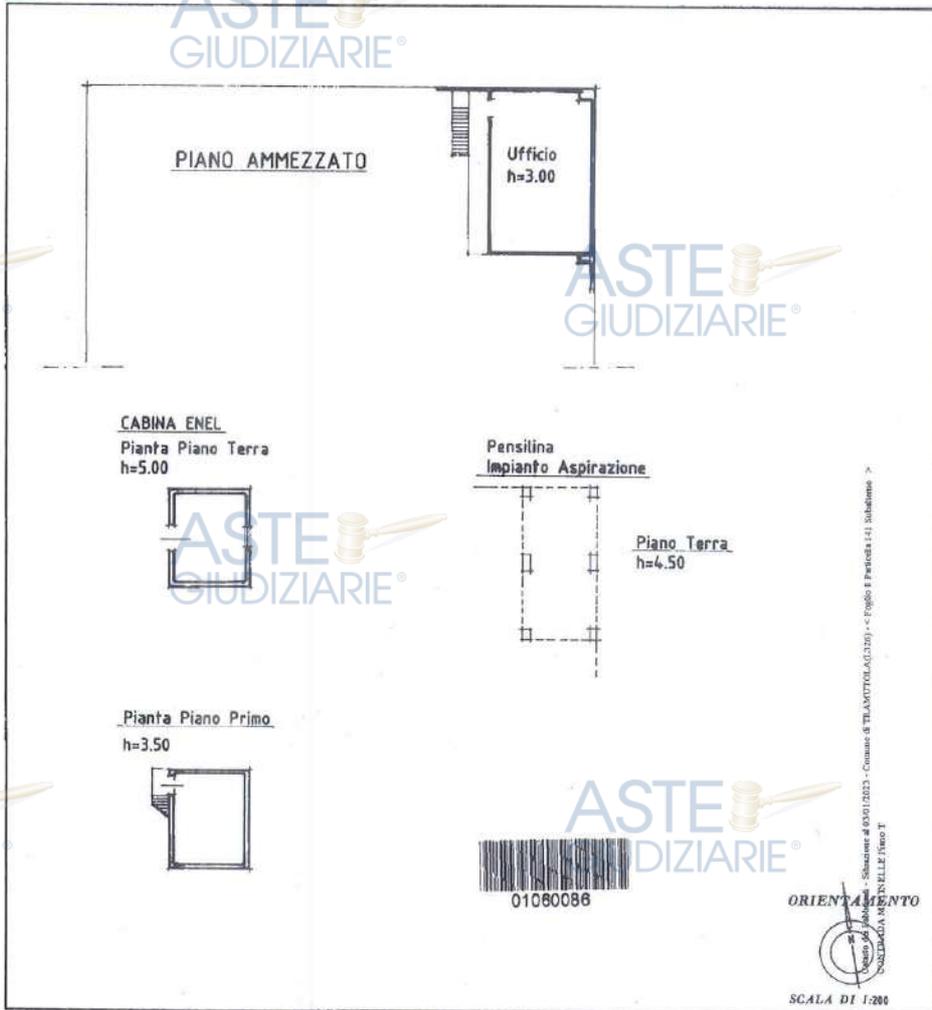
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 492)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRAMUTOLA Via c/da MATINELLE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

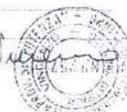
DATA PROT. N° Fg° 8 - part. 141

Compilata dall'ingegnere Vincenzo DITRANI

Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Potenza

DATA 26-01-1987

Firma: [Signature]





Data di presentazione: 22/06/2020 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000363/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

Compilata da:
Falvello Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza
N. 01873

Identificativi Catastrali:
Sezione: 8
Particella: 806
Subalterno: 3

Dichiarazione protocollo n. P2000002
del 22/06/2020
Causa di Tramutola
Contrada Matinelle

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Potenza

Scala: 1:200

Tabella n. 1

Data di presentazione: 22/06/2020 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000363/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Patt. di scala: 1:1



Causale Fabbricati - Situazione al 03/01/2023 - Causale di Tramutola - Contrada Matinelle - Subalterno 3 - PZ0000363/2023 - Contrada Matinelle - SUC Piano T

MODULARIO
F. rig. rand. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

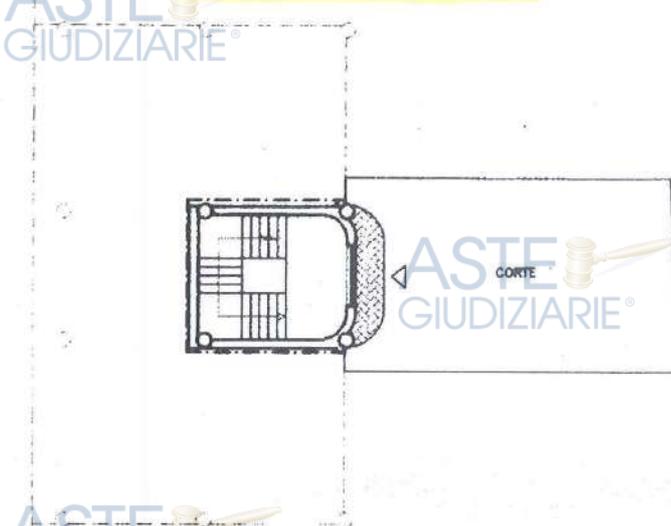
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

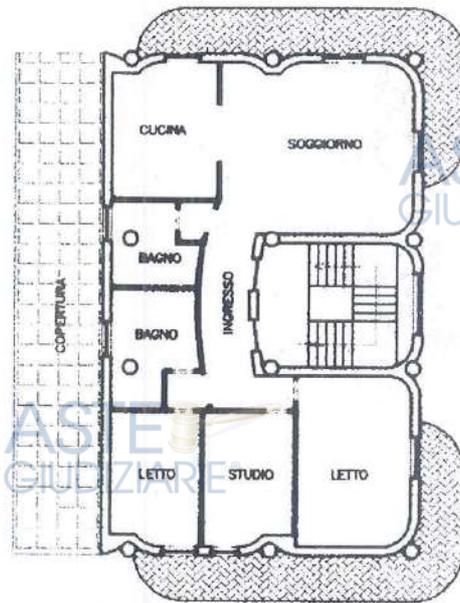
Planimetria di u.l.u. in Comune di TRAMUTOLA via CONTRADA MATINELLE CIV.

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Hu = 2.75



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Ing. MAZZA FRANCESCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 8
n. 806 sub. 1

iscritto all'albo de GLI INGEGNERI
della provincia di POTENZA n. 378

Data di presentazione: 24/12/2001 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000361/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in i
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(214x296) - Fatt. di scala: 1:1

Carta di Fabbrica: Situazione 4/001/002 Comune di TRAMUTOLA(LI56) - Fogli 8 Particella 806 Sub-Altra 1 - COGITAZIONE CONTRADA MATINELLE n. SNC Sub. 1

• **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – il prospetto sintetico:

➤ **Lotto n.°1 del valore di €uro 251.172,00 costituito dal bene a) e)f)g)h)**

➤ **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a di:** [REDACTED]
[REDACTED] ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle
zona P.I.P.

• *a) - Lotto di terreno della originaria superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale, della superficie lorda in pianta di mq. 920 ed annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97*
ivi compreso nel lotto:

e)manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21,00

f) locale "impianti compressore" di circa mq. 36,00

g)tettoia in legno di circa mq. 180

h)vasca raccolta acqua di circa mq. 78,00

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

Confini: [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle due unità immobiliari ubicate sul lotto di terreno, individuato dalla part. n.°141 e del capannone regolarmente dichiarato in catasto urbano.

Il capannone della superficie complessiva lorda di circa mq. 920 corrisponde alla rappresentazione riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. con classamento del 2/2/1987 in atti il 7/9/1994 n.°7.1/1987 con part. n.°141 e categoria D/7.

Occorre precisare che non risulta riportato in mappa del catasto è quindi non Non risultano introdotti nella mappa censuaria: la cabina Enel, il locale attiguo, la tettoia e la vasca, i locali uffici interni al capannone.

Occorre procedere, altresì, alla regolarizzazione degli atti catastali, limitatamente a dette modeste costruzioni.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Tramutola, il complesso immobiliare ricade, al momento attuale, in zona D5 di Completamento P.I.P. Gli immobili risultano edificati in virtù di regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tramutola ed in differenti epoche costruttive, come di seguito indicato:

Capannone ed annessa abitazione in virtù di C.E. n.°48 del 17/06/91

C.E. in Variante n.°92 del 6/11/1993

Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti sono stati autorizzati in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007

Dalla verifica degli atti progettuali depositati presso il Comune di Tramutola, emerge la conformità delle opere con le rappresentazioni grafiche allegate ai titoli autorizzativi.

Non risulta riportato in atti progettuali il piano primo, contenente i locali uffici, siti all'interno del capannone, occorrerà procedere con la regolarizzazione urbanistica a mezzo di S.C.I.A. da inoltrare al Comune.

Dalle verifiche effettuate non è stata reperita la certificazione relativa alla Abitalità ed Agibilità.

Non sono compresi nel lotto il silos e la pesa (bilancia industriale) quali beni mobili.

PREZZO BASE:.....€uro 251.172,00

oooo

➤ **Lotto n.°2 del valore di €uro 507.172,50 costituito dal bene b)c)d)**

➤ **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a di:**

ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle
zona P.I.P.

- *b)- Lotto di terreno della originaria superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 550 ed annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di €uro 5.025,13*
- *c) – Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di €uro 353,26, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*
- *d) area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale €uro 0,02, Reddito agrario €uro 0,01*

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

Confini:

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle due unità immobiliari ubicate sul lotto di terreno, individuate dal capannone part. n.°806 sub3 e abitazione part. n.°806 sub1 regolarmente dichiarati in catasto urbano.

Il capannone della superficie complessiva lorda di circa mq. 550 corrisponde alla rappresentazione riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. parimenti all'abitazione.

Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari ubicate sul lotto ed anche il capannone risultano dichiarate in catasto urbano con costituzione del 24/12/2001 in atti il 24/12/2001 n.°4996/2001.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Tramutola, il complesso immobiliare ricade, al momento attuale, in zona D5 di Completamento P.I.P.

Gli immobili risultano edificati in virtù di regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tramutola ed in differenti epoche costruttive, come di seguito indicato:

Capannone ed annessa abitazione in virtù di C.E. n.°48 del 17/06/91

C.E. in Variante n.°92 del 6/11/1993

Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007

Sussiste quindi conformità urbanistica. L'abitazione non è munita di Ape.

Dalle verifiche effettuate non è stata reperita la certificazione relativa alla Abitalità ed Agibilità.

PREZZO BASE:.....€uro 507.172,50

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in

favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

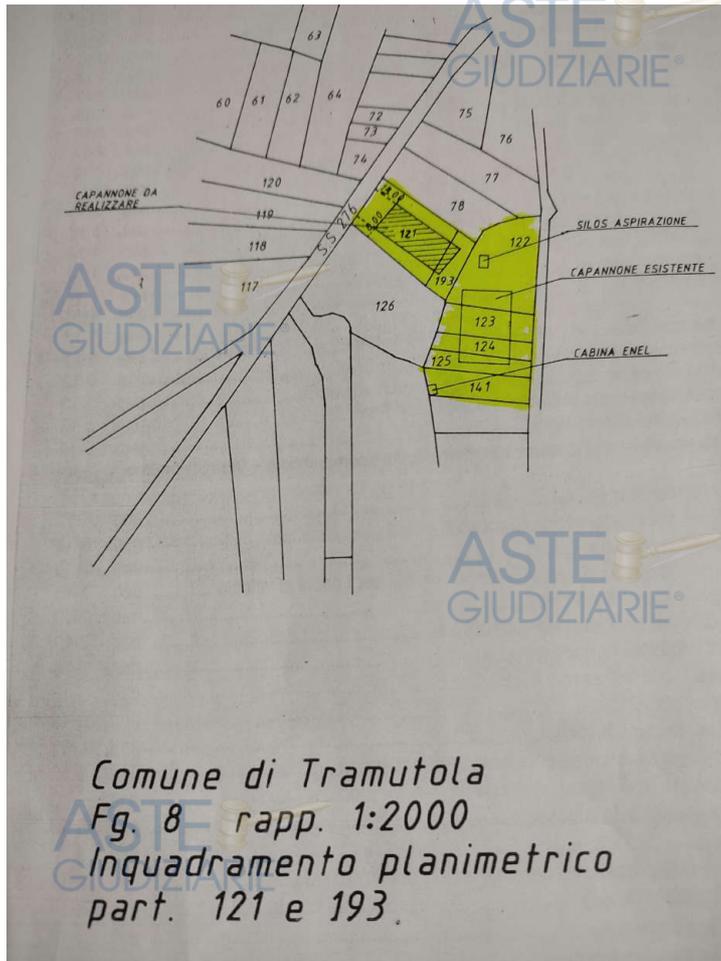
6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

• *PROVENIENZE dei cespiti pignorati:*



ASTE
GIUDIZIARIE®



Dalle ispezioni ipotecarie e dalla lettura del contenuto dell'atto di



La ricostruzione puntuale dei titoli di provenienze rileva la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio.

o o o

La storia catastale delle particelle è stata indicata nel dettaglio in risposta al quesito n.°1

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato²."*

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

² Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

- Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- e) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- f) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- g) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

h) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Ai fini urbanistici, secondo gli strumenti locali del Comune di Tarmutola (Pz) cioè il Regolamento urbanistico Generale, il lotto di terreno edificabile censito con part. nn.ç141, 806,807 del catasto terreni e tutti i fabbricati ivi realizzati, ricadono in zona D5 di Completamento P.I.P. esistente.

Nella zona D5, sono consentite attività produttive di tipo artigianale, commerciale, industriale e direzionale.

Come attestato dall'Ente sui cespiti pignorati non sussistono vincoli.

Per quanto attiene i manufatti edilizi ricadenti sulle aree indicate, evidenziamo che le indagini urbanistiche esperite presso il Comune di Tramutola (Pz) nonché la disamina minuziosa di tutti gli atti autorizzati nonché progettuali hanno rilevato che gli stessi sono stati tutti autorizzati dall'Ente e, non sussistono difformità. **Sussiste, quindi conformità urbanistica.**

In particolare il capannone identificato al foglio mappa 8 part. n.°141, di più remota epoca di edificazione nonché le strutture annesse sono state realizzate nel rispetto dei seguenti titoli autorizzativi comunali rilasciati dal Comune di Tramutola (Pz) ed in differenti epoche costruttive, come di seguito indicato:

Cabina Enel in virtù di C.E. n.°38 del 21/11/80 e Variante n.°22 del 28/08/81

Capannone e pesa a bilico in virtù di C.E. n.°9 del 2/03/82

Silos Aspirazione in virtù di C.E. n.°3 del 21/02/83

Tettoia in virtù di C.E. n.°9 del 13/06/01

Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di **Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007**

Dalla verifica degli atti progettuali depositati presso il Comune di Tramutola, di cui è stata tratta copia emerge la conformità delle opere con le rappresentazioni grafiche allegate ai titoli autorizzativi.

Per una più corretta esplicitazione dell'incarico occorre riferire che, l'unica e modesta variazione dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle rappresentazioni grafiche occorre rilevare che, i locali adibiti ad ufficio realizzati al piano primo del corpo edilizio interno al capannone negli atti relativi ed allegati al

Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007 non sono rappresentati. E' quindi occorrerà per detti locali, interni al manufatto regolarizzare la conformità urbanistica.

Per la regolarizzazione urbanistica – consistendo in piccoli interventi edilizi interni per diversa ubicazione degli ambienti - si dovrà optare per la presentazione di una S.C.I.A. al Comune di Atella (Pz). Il costo è quantificato in circa €uro 2.000 per spese di progetto e tecnico redattore.

Adempimento che dovrà essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione catastale, già indicata nel relativo capitolo, quantificato in circa €uro 1.500.

Ovviamente le regolarizzazioni catastali ed urbanistica saranno da effettuarsi a cura dell'aggiudicatario ed in questa sede saranno detratti i relativi costi (da sostenere da parte di costui) dal valore complessivo del bene.

Per quanto attiene il capannone individuato dalla **part. n.°806 sub 3** ed annesso corpo abitativo individuato dalla **part. n.° 806 sub 1**, risulta edificato in virtù di regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tramutola in epoche costruttive più recenti, come di seguito indicato:

Capannone ed annessa abitazione in virtù di C.E. n.°48 del 17/06/91

C.E. in Variante n.°92 del 6/11/1993

Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007

Dalla verifica degli atti progettuali depositati presso il Comune di Tramutola, emerge la conformità delle opere con le rappresentazioni grafiche allegate ai titoli autorizzativi.

Dalle verifiche effettuate in Comune non è stata accertato il Certificato di Abitabilità ed Agibilità nonché documentazione ulteriore poiché trattasi di pratiche assai remote ed archiviate

o o o

Come accertato le unità immobiliari non risultano munite di certificazione energetica.

L'Ape risulta obbligatoria limitatamente al primo con destinazione d'uso di abitazione e non anche per i manufatti adibiti a capannoni è quindi utilizzati per attività industriali.

Il costo è quantificato in €uro 450,00 relativamente al piano primo.

In alcuni casi, infatti, il certificato energetico APE non è obbligatorio. Tra le eccezioni ci sono **particolari immobili esenti dalla certificazione**, tra cui:

- edifici industriali e artigianali
- edifici rurali e agricoli che non sono dotati di impianti di climatizzazione
- fabbricati isolati dotati di una superficie totale inferiore a 50 m²
- edifici nei quali non è previsto un sistema tecnico di riscaldamento/climatizzazione, come ad esempio le cantine, i garage o i depositi
- edifici ad uso religioso
- ruderi o scheletri strutturali

In allegato stralcio zona PIP

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

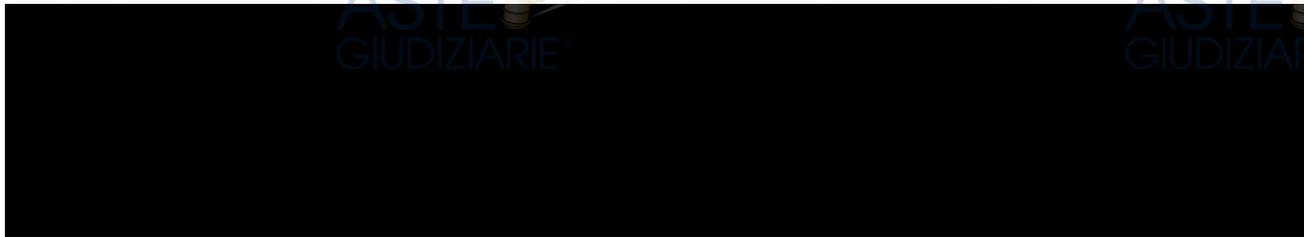
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dalle verifiche effettuate e dalla visione dei luoghi precisiamo che, non tutti gli immobili pignorati di proprietà della debitrice società risultano occupate dalla stessa e/o dai suoi soci.

In particolare, abbiamo accertato che:

il **Capannone** ed il **piazzale attiguo**, identificati al foglio di mappa 8 **part. n.°141** non risultano essere in possesso della debitrice società al momento attuale.

Le consistenze immobiliari e tutte le opere sul sito presenti risultano essere concesse in Locazione,



Il contratto si intende rinnovato se non è intervenuta disdetta da alcuna parte.

Non avendo differenti informazioni da parte della debitrice società, e l'occupazione è ivi esistente, riteniamo che il contratto in essere possa ritenersi rinnovato per la stessa durata e per l'importo convenuto tra le parti di **€uro 30.000,00 annue**.

Cio premesso, ritenuto di dover quantificare, come richiesto dal quesito del G.E. il canone di locazione per detto immobile (part. n.°141), poiché occupato da soggetti terzi alla procedura e, tenuto conto dell'effettivo canone già pattuito tra le parti determinato in **€uro 30.000,00 annue**, a mezzo

di Contratto del 30/04/2018, non possiamo che uniformarci a detto importo. E' pertanto ri confermiamo per la locazione del compendio immobiliare pignorato di cui trattasi al **Lotto n.°1** la medesima somma di locazione pari ad Euro 30.000,00 annue.

L'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.....) puo, invece, essere quantificata in una somma inferiore e deprezzata del **20%** rispetto a quella già innanzi pattuita per la locazione di Euro 30.000,00 annue.

Abbiamo altresì accertato in fase di verifica dei luoghi che, l'abitazione sita al piano primo, individuata al Foglio di mappa 8 **part. n.°806 sub 1**, risulta essere in possesso ed effettivamente utilizzata dalla familiare a sta [REDACTED] avendo in detto immobile anche la residenza.

L'utilizzo della struttura è stata convenuta tra le parti senza versamento di denaro.

Nel presente lavoro, ai fini di una corretta esplicitazione dell'incarico svilupperemo in seguito la determinazione del canone di locazione, rinviando ogni decisione ulteriore al sig. Giudice.

Pertanto, determinata la superficie netta dell'immobile, relativa al piano primo in mq. 171,00 e tenuto conto che l'Agenzia delle Entrate di Potenza ha fissato i valori delle locazioni €/mq x mese riportati, nella Banca dati delle Quotazioni immobiliari a detta Banca noi ci uniformeremo.

Dalle indagini effettuate e dai valori di locazione contenute nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, nella zona sub-urbana del Comune - fraz. Villa d'Agri -via Provinciale i valori delle locazioni espresse in Euro/mq x mese variano da:

€uro 2,00 - 2,90 per abitazioni civili stato conservativo normale

€uro 2,40 - 3,00 per abitazioni civili stato conservativo ottimo

€uro 1,40 - 1,90 per abitazioni economico stato conservativo normale

Da tanto si deduce che:

valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliari, possiamo fissare un valore di €/mq 2,90 mese di locazione. Pertanto:

- Valore locazione mese = mq.171,00 x €/mq 2,90= **€uro/mese 496,00**
- Valore locazione anno= mq. 171,00 x €/mq 2,90 x 12 m = **€uro/anno 5.950,00**

L'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.....) puo invece essere quantificata in una somma inferiore e deprezzata del **20%** rispetto a quella già innanzi pattuita per la locazione di Euro 5.950,00 annue.

Non riteniamo di determinare il valore della locazione del Capannone individuato al Foglio di mappa 8 **part. n.°806 sub 3** poiché in possesso della debitrice società.

Rimandiamo sul punto al sig. Giudice ogni valutazione di merito.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

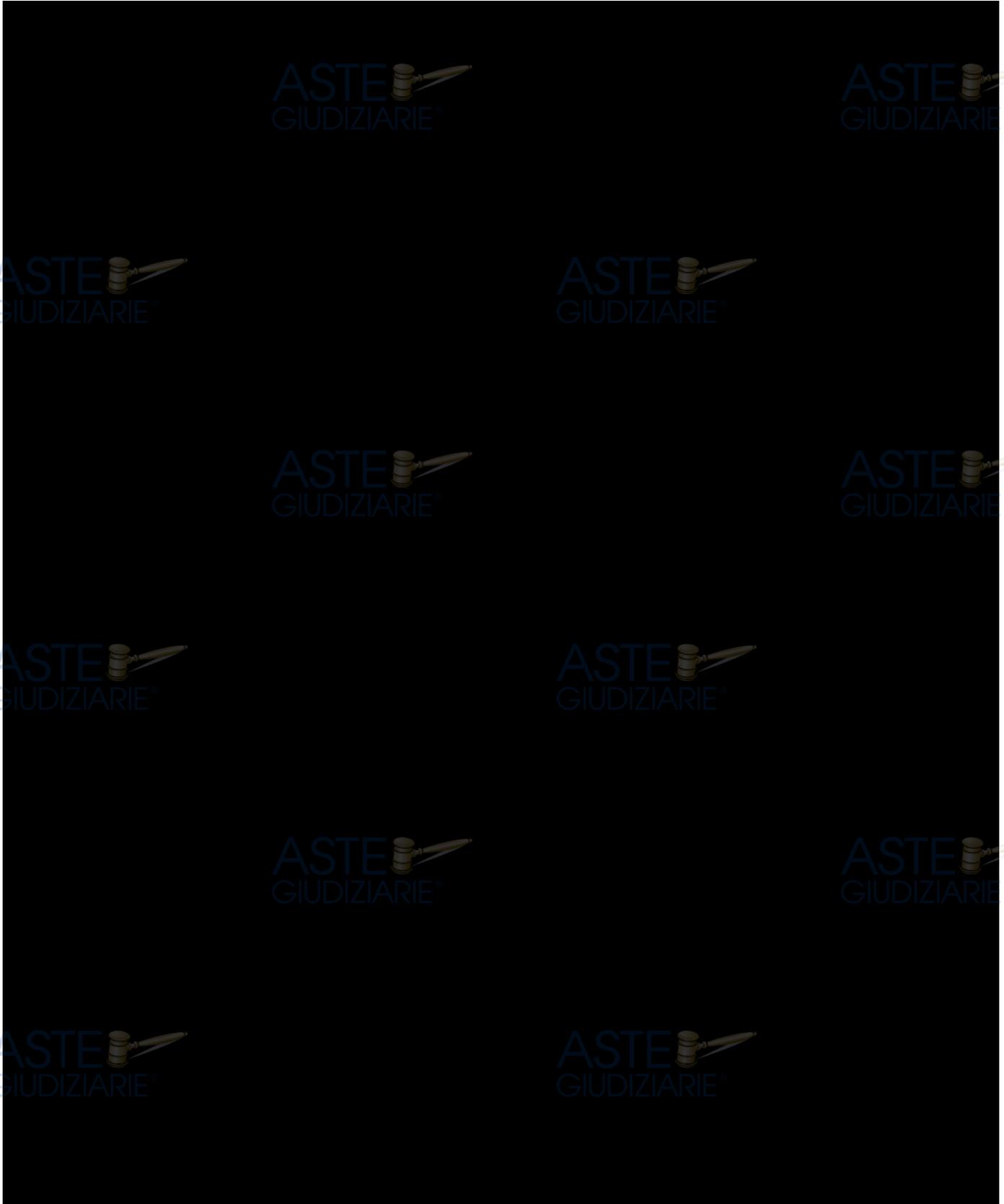
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1. Iscrizioni ipotecarie;
2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3. Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del 30/11/2023 sono risultate accese le seguenti formalità:



ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I cespiti non ricadono su suolo demaniale e non sono soggetti a vincoli.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

I diritti sui beni pignorati sono di proprietà e non sono di natura concessoria.

Il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è soggetto privato ovvero soggetto libero da qualunque gravame da almeno venti anni.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Sui beni pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento**

della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- h) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- i) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- j) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- k) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- l) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale degli immobili, come meglio riportata nel seguente quadro:

- **Capannone part. n.°141**

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------|------------|----------|------------|-------------|-------------|
| Capannone | mq. 920,00 | 1,00 | mq. 920,00 | est | sufficienti |

Superficie Lorda: mq. 920,00

- e) **Manufatto adibito a cabina Enel di mq. 21**

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie L | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------|--------------|----------|------------|-------------|------------|
| Cabina Enel | mq. 21,00 | 1,00 | mq. 21,00 | Nord | Mediocri |

Superficie Lorda: mq. 21,00

- f) **Locale "macchine compressore" di circa mq. 36**

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie L | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|--------------|----------|------------|-------------|------------|
| Locale compressore | mq. 36,00 | 1,00 | mq. 36,00 | Nord | Mediocri |

Superficie Lorda: mq. 36,00

g)Tettoia in legno e acciaio di circa mq.180

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie L | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------|--------------|----------|------------|-------------|------------|
| Tettoia | mq. 180,00 | 1,00 | mq. 180,00 | Nord | Buone |

Superficie Lorda: mq. 180,00

h)Vasca raccolta acqua di circa mq.78,00

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie L | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------|--------------|----------|------------|-------------|------------|
| Tettoia | mq. 78,00 | 1,00 | mq. 78,00 | Nord | Buone |

Superficie Lorda: mq. 180,00

• **Area di pertinenza part. n.°141 di mq 2.126:**

Area mq 2.126

• **b)Capannone part. n.°806 sub 3**

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

| Destinazione | Superficie | Coeffic. | Superficie | Esposizione | Condizioni |
|--------------|------------|----------|------------|-------------|------------|
| Capannone | mq. 550,00 | 1,00 | mq. 550,00 | nord | buone |

Superficie Lorda : mq. 550,00

• **c)Abitazione part. n.°806 sub 1:**

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

| Destinazione | Superficie Calpestabile | Coeffic. | Superficie Commerciale | Esposizione | Condizioni |
|--------------------------|-------------------------|----------|------------------------|-------------|------------|
| Piano Terra | | | | | |
| Magazzino/Deposit | mq. 144,60 | 0,50 | mq. 72,30 | Nord | Buono |
| Locali grezzi | mq. 8,30 | 0,50 | mq. 4,15 | Nord | Buono |
| Sommano | mq. 152,90 | | mq. 76,50 | | |
| Vano scala | mq. 21,80 | 1,00 | mq. 21,80 | Nord | Buono |
| Sommano | mq. 174,70 | | mq. 98,30 | | |
| Piano Primo | | | | | |
| Vano scala | mq. 21,80 | 1,00 | mq. 21,80 | Nord | Buono |
| Sala -pranzo | mq. 37,80 | 1,00 | mq. 37,80 | Nord | Buono |
| Cucina | mq. 19,80 | 1,00 | mq. 19,80 | Nord | Buono |
| Bagno1 | mq. 7,50 | 1,00 | mq. 7,50 | Nord | Buono |
| Bagno2 | mq. 10,10 | 1,00 | mq. 10,10 | Nord | Buono |
| Corridoio | mq. 21,80 | 1,00 | mq. 21,80 | Est | Buono |
| Letto 1 | mq. 14,70 | 1,00 | mq. 14,70 | Sud | Buono |
| Letto 2 | mq. 23,20 | 1,00 | mq. 23,20 | Sud | Buono |
| Studio | mq. 14,30 | 1,00 | mq. 14,30 | | |
| Sommano | mq. 171,00 | | mq. 171,00 | | |
| Balcone1 | mq. 4,70 | 0,25 | mq. 1,20 | Nord | Buono |
| Balcone 2 | mq. 27,40 | 0,25 | mq. 6,90 | Est | Buono |
| Balcone 3 | mq. 27,40 | 0,25 | mq. 6,90 | ovest | buono |
| Sommano | mq. 59,50 | | mq. 15,00 | nord | |
| Sommano | mq. 230,50 | | mq. 186,00 | | |
| Sottotetto non abitabile | mq.180,00 | 0,35 | mq. 63,00 | Nord -sud | buono |
| Totale superficie | mq. 582,20 | | mq. 347,30 | | |

Superficie calpestabile: mq. 582,20

Superficie commerciale: mq. 336,50

• **Area di pertinenza di mq. 1.069 (di cui mq. 225 della part. n.°806 e mq. 844 della part. 806)**

Area mq. 1.069

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “*sintetico – comparativo*” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all’attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un’economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c’è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch’esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento “*sintetico - comparativo*”, basato sui dati raccolti su un’area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato. I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell’immobile da stimare. La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

Caratteristiche estrinseche: L’ubicazione dell’immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc...

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il “*metodo di confronto*”, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove} \quad S = \text{superficie} ; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Le indagini effettuate hanno evidenziato che nella zona in esame, c.da Matinelle del Comune di Tramutola (Pz) le costruzioni prevalenti sono quelle dei “capannoni industriali ed artigianali”.

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno rilevato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili a quelle in esame variano in funzione dell'età delle costruzioni, stato di conservazione e manutenzione, ubicazione, ecc....e comunque fanno riferimento a quelle dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel Comune in esame, nella zona sub urbana /fraz. Villa d'agri e via Provinciale (con presenza di opifici)

i valori dei capannoni tipici in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di € 270 ad un massimo di € 400 al mq.

i valori dei laboratori in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di € 280 ad un massimo di € 390 al mq.

i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di € 670 ad un massimo di € 1.100 al mq.

- stato conservativo ottimo variano- da un minimo di € 1300 ad un massimo di € 1550 al mq.

- stato conservativo di tipo economico variano- da un minimo di € 475 ad un massimo di € 600 al mq.

I valori delle “aree edificabili” (ossia di terreno nudo) ricadenti in “zona D1 - Area PIP” della c.da Matinelle si attestano, intorno ad Euro 28,00 al mq. ma, in caso di esproprio da parte del Comune e, con accordo bonario, secondo la Delibera di Giunta Comunale n.°76 del 24/08/2010.

Ovviamente i valori delle aree edificabili, in area PIP, nel caso di trattativa privata sono senza dubbio maggiori e possono attestarsi anche intorno ad Euro 35,00/mq.

Nel caso in esame, dobbiamo riferire che i lotti acquistati dalla debitrice società sono già stati sfruttati ai fini volumetrici ma, la valutazione dovrà tener conto sia del terreno e sia di tutte le opere di completamento e finitura cioè: muretti di delimitazione realizzati in c.a., ringhiere in ferro, cancelli in ferro, pavimentazioni in getto di cemento o asfalto. È quindi, la valutazione del suolo residuale delle costruzioni non può che essere determinato in un valore unitario assai maggiore rispetto al prezzo unitario del terreno nudo, ovviamente differenziando la valutazione in funzione delle singole caratteristiche.

Per quanto attiene i beni oggetto di pignoramento dobbiamo evidenziare che i due capannoni risultano essere realizzati in differenti epoche costruttive, quello individuato dalla part. n.°141 è stato realizzato negli anni 80, successivamente agli eventi sismici del 1980, risulta in stato di degrado conservativo ed anche per la vetustà. Inoltre è stato interessato da un remoto incendio, non risulta rifinito e non si presenta assai gradevole nell'aspetto in generale. Comunque, successivamente all'incendio è stato oggetto di interventi edilizi con Pemesso a Costruire n.°54/2005 e DIA (Denuncia di Inizio Attività) successiva registrata al Comune di Tramutola il 17/07/2007 al prot. n.° 6009, al fine di realizzare interventi sulla struttura, con ripristino delle facciate mediante stucco con malte epossidiche e rivestimento con vernici resistenti per esterno, realizzo di controffittatura con

pannelli in cartongesso per protezione REI 60, realizzo di pareti di compartimento con telaio in acciaio rivestite con pannelli in cartongesso. Sono state ottimizzate le aperture mediante uscite di sicurezza, installazione di idranti a parete ed all'esterno del capannone in prossimità delle aperture; realizzo della zona spogliatoi ed uffici nella consistenza più perimetrale interna, sostituzione della rete elettrica danneggiata ed installazione di lampade di illuminazione.

In breve, le caratteristiche negative dell'immobile lo deprezzano nella sua complessità.

Per la valutazione degli annessi esistenti sull'area e, cioè cabina Enel, locale attiguo, vasca si dovrà tener conto dello stato di degrado ed ammaloramento, della vetusta e della inutilizzabilità degli stessi. Le valutazioni saranno quindi fissate a corpo, previo analisi minuziosa, stante il disuso e vetusta, ma nello stesso tempo si dovrà tener conto della volumetria, ai fini urbanistici, che si potrà ricavare dalla loro demolizione.

Dalla ispezione, possiamo rilevare che, soltanto la tettoia conserva una valutazione più interessante poiché edificata, in epoca più recente ed effettivamente, lo stato conservativo è soddisfacente, come pure la qualità dei materiali utilizzati per il realizzo e cioè legno ed acciaio ne conservano ancora la integrità.

Per quanto attiene, il capannone individuato dalla part. n.°806 sub 3, la verifica dei luoghi ci ha evidenziato, indubbiamente, un buono stato di conservazione, buona qualità dei materiali utilizzati e più recente epoca di realizzo risalente agli inizi degli 1990.

Le caratteristiche positive e lo stato generale influenzano quindi la valutazione più equa e congrua.

Con riferimento all'abitazione, sita al piano primo, precisiamo subito che trattasi di una unità immobiliare utilizzata a residenza; lo stato generale di conservazione è senza dubbio più che buono. I vani sono spaziosi, soleggiati. Le finiture interne risultano di buon livello.

La valutazione del livello inferiore sarà adeguata ad una stima di superficie non residenziale ma con potenzialità di variazione di destinazione d'uso futura.

Nel caso in esame dobbiamo precisare che, tutti gli immobili pignorati godono di una buona posizione, ubicati in una zona in espansione, posta a poca distanza dal centro cittadino della fraz. di Villa d'Agri. La raggiungibilità è agevole poiché i beni sono ubicati in vicinanza della strada pubblica ed in vicinanza dell'imbocco della S.P. della Val d'Agri.

Le caratteristiche positive dei beni influenzano quindi la valutazione in senso favorevole.

Dal raffronto delle situazioni locali nonché i valori contenuti nella banca dati, valutate tutte le caratteristiche degli stessi e cioè l'età, lo stato di degrado, le caratteristiche generali, stato di conservazione e manutenzione, assegneremo i valori ai beni che ci occupano i valori come in seguito fissati, frutto di valutazioni, analisi e raffronti.

Non sono da considerare ai fini della stima, come già detto, nel corso dei lavori, il silos e la pesa (bilancia industriale) ritenuti beni mobili come pure il terrazzo avvicinato al silos, a causa del inconsistente valore attuale poiché degradato.

Dalla stima verranno detratte tutte le spese di regolarizzazione catastale, urbanistica ed amministrativa nonché i costi di Ape e quant'altro.

Le spese quantificate saranno sostenute dall'aggiudicatario della vendita degli immobili

Precisiamo che le valutazioni fissate, tengono rigorosamente conto di quelle fissate dall'Agenzia delle Entrate contenute nella Banca dati delle quotazioni immobiliari al momento attuale e rese anche dal Comune di competenze.

o o o

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima, di fissazione del valore unitario, determinazione delle spese, procederemo ora alla valutazione dei beni:

➤ **Lotto n.°1 costituito dal bene a) e)f)g)h)**

➤ **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)** in capo a di [REDACTED]
[REDACTED] ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle
zona P.I.P.

- *a) - Lotto di terreno della originaria superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale, della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di Euro 2.587,97*

ivi compreso nel lotto:

- e)manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21*
- f) locale "impianti compressore" di circa mq. 36,00*
- g)tettoia in legno di circa mq. 180*
- h)vasca raccolta acqua di circa mq. 78,00*

oooo

➤ **Lotto n.°2 costituito dal bene b)c)d)**

➤ **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)** in capo a di [REDACTED]
[REDACTED] ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle
zona P.I.P.

- *b)- Lotto di terreno della superficie originaria complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 550, annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di Euro 5.025,13*
- *c) - Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di Euro 353,26, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*
- *d) area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale Euro 0,02, Reddito agrario Euro 0,01*

• **VALUTAZIONE IMMOBILI Lotto n.°1**

a) - *Lotto di terreno della superficie originaria complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone pe uso industriale, della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97*

ivi compreso nel lotto:

- e)manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21
- f) locale “impianti compressore” di circa mq. 36
- g)tettoia in legno di circa mq.180
- h)vasca raccolta acqua di circa mq. 78

a) *Capannone*

Valore capannone = S.L. x V. mq =

Valore capannone = mq. 920 x €/mq. 270,00 =..... €uro 248.400,00

valore Totale bene.....**€uro 248.400,00**

- deprezzamento applicato per vetustà, stato di degrado, mancanza finiture pari al **40%**

Valore capannone = mq. 920 x €/mq. 270,00 - 40% =.....€uro 149.040,00

e)*manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21*

Valore cabina Enel su due livelli = S.L. x V. mq =

Valore cabina Enel = mq. 21 a corpo€uro 8.000,00

f)*locale “locale compressore” di circa mq. 36*

Valore locale compressore = S.L. x V. mq =

Valore locale compressore = mq. 36 a corpo€uro 3.000,00

g)*tettoia in legno di circa mq. 180*

Valore Tettoia = S.L. x V. mq =

Valore Tettoia = mq. 180 a corpo€uro 36.000,00

h)*vasca raccolta acqua di circa mq. 78*

Valore vasca = S.L. x V. mq =

Valore vasca = mq. 78 a corpo€uro 3.000,00

Area di mq. 2.126

Valore area pertinenziale = Sup. x V. mq =

Valore area = mq. 2.126 x €/mq. 40,00 =..... €uro 85.040,00

valore Totale beni **Lotto n.°1.....€uro 284.080,00**

• **VALUTAZIONE IMMOBILI Lotto n.°2**

- b)- *Lotto di terreno della superficie complessiva originaria di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie in pianta di mq. 550, annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di Euro 5.025,13*
- c) – *Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di Euro 353,26, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*
- d) *area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale Euro 0,02, Reddito agrario Euro 0,01*

• *Capannone*

Valore capannone = S.L. x V. mq =

Valore capannone = mq. 550 x €/mq. 360,00 = €uro 198.000,00
 valore Totale bene.....**€uro 198.000,00**

• *Abitazione*

• **Valore abitazione = Sup. residenziale Com. N. x V. mq =**

P.T. mq. 21,80 + P.I. mq.186 + P.Sott. mq. 63,00 = mq.270,80

• **Valore abitazione = mq. 270,80 x €/mq. 900,00 = €uro 243.720,00**

- **Valore abitat. Sup. Non residenziale = S. Com. N. x V. mq =**

P.T. mq. 152,90 = mq.152,90

- **Valore abitat. P.T. Non Residenziale = mq. 152,90 x €/mq. 450,00 = €uro 68.805,00**
 valore Totale bene.....**€uro 312.525,00**

Area di mq. 1.069

Valore area pertinenziale = Sup. x V. mq =

Valore area = mq. 1.069 x €/mq. 50,00 = €uro 53.450,00

valore Totale beni **Lotto n.°2**.....**€uro 563.975,00**

Riepilogo :

Valore beni Lotto n.°1 €uro 284.080,00

Valore beni Lotto n.°2 €uro 563.975,00

Valore Complessivo beni pignorati : €uro 848.055,00

In breve : Valore Lotto n.°1 :

| | | |
|--|------|------------|
| a) – Valore capannone part. n.°141 | €uro | 149.040,00 |
| e) – Valore cabina Enel | €uro | 8.000,00 |
| f) – Valore locale compressore..... | €uro | 3.000,00 |
| g) – Valore tettoia..... | €uro | 36.000,00 |
| h) – Valore vasca acqua..... | €uro | 3.000,00 |
| i)- Valore area mq. 2.126..... | €uro | 85.040,00 |
| valore Totale beni Lotto n.°1..... | €uro | 284.080,00 |

dal suddetto valore complessivo è necessario detrarre le spese a carico dell'aggiudicatario per :

- Regolarizzazione catastale per censimento e introduzione in mappa
Manufatti, divisione interne corpo uffici€uro 3.000,00
- Regolarizzazione urbanistica realizzo uffici€uro 2.000,00
- Somma le spese.....€uro **5.000,00**

Pertanto, il valore dei beni innanzi determinato :

| | | |
|-------------------------|------|-------------------|
| valore Totale..... | €uro | 284.080,00 |
| a detrarre spese.....-- | €uro | 5.000,00 |
| | €uro | 279.080,00 |

- VALORE TOTALE DEI BENI-----PREZZO BASE: €uro 279.080,00

oooo

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, il valore di €uro 279.080,00 ridotto del 10 % pari ad €uro 27.908,00 ammonta in c.t. €uro 251.172,00

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1-----PREZZO BASE: €uro 251.172,00

oooooooo

In breve : Valore Lotto n.°2 :

| | | |
|---|------|------------|
| b)– Valore capannone part. n.°806 sub 3 | €uro | 198.000,00 |
| c) – Valore abiatazione su due livelli (PT.I) | €uro | 312.525,00 |
| d)- Valore area mq. 1.069..... | €uro | 53.450,00 |
| valore Totale beni Lotto n.°2..... | €uro | 563.975,00 |

dal suddetto valore complessivo è necessario detrarre l spese a carico dell'aggiudicatario per :

| | | |
|---|------|--------|
| - Redazione A.P.E piano piano primo | €uro | 450,00 |
| Sommano le spese..... | €uro | 450,00 |

Pertanto, il valore dei beni innanzi determinato :
 valore Totale..... €uro 563.975,00
 a detrarre spese.....- €uro 450,00
€uro 563.525,00

- VALORE TOTALE DEI BENI-----PREZZO BASE: €uro 563.525,00

oooo

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, il valore di €uro 563.525,00 ridotto del 10 % pari ad €uro 507.172,50 ammonta in c.t. €uro 507.172,50

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°2-----PREZZO BASE: €uro 507.172,50

ooooo

In definitiva:

- **- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1-----PREZZO BASE: € 251.172,00**
- **- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°2-----PREZZO BASE: € 507.172,50**

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

- Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
- L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
- L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di **PROGETTO DI DIVISIONE** o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione della quota in natura in quanto i cespiti, per la **quota dell'intero**, appartengono alla società.

• **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.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto **presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Si allega Certificato Camera di Commercio in seguito

L'elaborato peritale viene trasmesso alle parti congiuntamente al deposito telematico della copia per l'ufficio.

** ** *

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al Sig. Giudice E. ed alle parti e depositata in copia unitamente agli allegati per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 30/11/2023

Il C.T.U.

(geom. Giovanna Laino)

ASTE
GIUDIZIARIE®







Separator line of asterisks



All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Angela ALBORINO

ASTE GIUDIZIARIE
-- Al creditore [REDACTED]

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

* * *

Oggetto: Relazione CTU -- Integrazione Elaborato peritale ----udienza--5.3.25
[REDACTED]

Giudice E: Dott.ssa Angela Alborino-----C.T.U.: Geom. Giovanna Laino

Ill.mo sig. Giudice, con riferimento al procedimento di cui all'oggetto, ritenuta la necessità di una **Integrazione dell'elaborato peritale**, letta le Osservazioni per chiarimenti dell'avv.to Francesca Cacopardo per conto del creditore procedente, con Ordinanza del 15/05/24 la S.V. disponeva per l'adempimento richiesto dal citato professionista ad opera del C.T.U. scrivente geom. Giovanna Laino e disponeva la formazione di un unico Lotto relativo ai cespiti pignorati.

Orbene, dalla lettura della relazione del legale del 20/3/24, le integrazioni richieste riguardano l'approfondimento di talune questioni tecniche. In particolare di relazionare, in riferimento al:

➤ **Lotto 1** in ordine:

- 1) alle date di validità del contratto e scadenza per il tacito rinnovo
- 2) alla regolarità del Lotto 1 da un punto di vista edilizio.
- 3) alla pratica edilizia relativa alla costruzione, nonché conferma della regolarità del bene in caso di assenza di detta pratica,
- 4) all'ottenimento del certificato di agibilità dei beni e costi previsti per i conseguenti adempimenti

➤ **Lotto 2** in ordine:

- 5) alla corretta metratura dello stesso
- 6) alla presenza del sottotetto
- 7) alla necessità di ottenere l'agibilità dei beni e ai costi previsti per i conseguenti adempimenti

○○○○

Al fine di una più esaustiva indagine, ad integrazione del lavoro già reso, riformuliamo un **unico Lotto**, come richiesto dal sig. Giudice E. con Ordinanza del 15/05/24 del valore netto

complessivo di **€uro 700.914,00** riportato a pag. 19-20 del presente lavoro e riferiamo quanto segue:

- 1) Con riferimento al punto **1)**, precisiamo che, nel lavoro reso in ordine allo stato occupazionale del bene di cui al **Lotto 1** è stato, per mero errore di battitura indicata una data di cessazione del contratto errata, che in questa sede si rettifica, è pertanto quanto riportato a pag. 92 del lavoro reso deve essere sostituito con il presente contenuto:

La locazione delle strutture è stata convenuta tra le parti per il periodo di anni sei, a partire dal 01/05/2013 al 30/04/2018.

Il contratto si intende rinnovato se non è intervenuta disdetta da alcuna parte.

E' pertanto, considerando la decorrenza dei 6 anni a partire dal 01/05/2018, il rinnovo non dovrebbe avvenire prima del 30/04/24.

In riferimento, compulsato il debitore in ordine al rinnovo del contratto, è stato riferito che, per la locazione del bene, alla scadenza, **NON è seguito il Rinnovo del Contratto**, è pertanto al momento attuale il bene risulta essere nella sua disponibilità.

- 2) Con riferimento al punto **2)** la scrivente precisa che, in ordine al Capannone per uso industriale, identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 **part. n.°141**, **NON risulta Difformità Edilizia o Abuso Edilizio** per la realizzazione dell'opera.

Il consistente manufatto, come indicato nel lavoro reso ed anche la cabina elettrica sono stati, originariamente, realizzati per effetto dei seguenti titoli autorizzativi comunali:

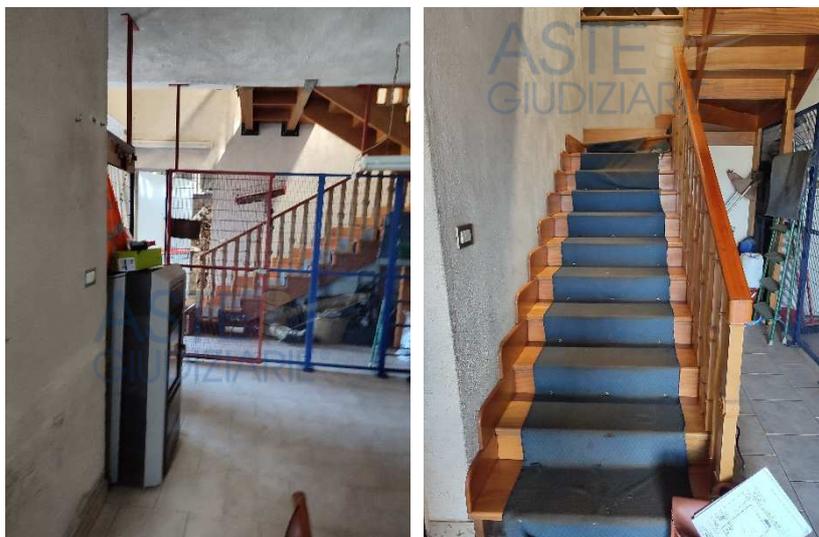
- Cabina Enel in virtù di C.E. n.°38 del 21/11/80 e Variante n.°22 del 28/08/81
- **Capannone e pesa a bilico in virtù di C.E. n.°9 del 2/03/82**
- Silos Aspirazione in virtù di C.E. n.°3 del 21/02/83
- Tettoia in virtù di C.E. n.°9 del 13/06/01
- **Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007**

I manufatti non risultano essere né abusivi e **tantomeno difformi** ai titoli autorizzativi.

E' stato indicato nel lavoro già reso che, l'unica e modestissima variazione dello stato dei luoghi, rispetto a quanto riportato nelle rappresentazioni grafiche allegate ai progetti depositati ed approvati dal Comune di Tramutola (Pz), riguarda la realizzazione di n.°due locali ad uso ufficio realizzati al piano primo, di un modestissimo corpo di fabbrica, realizzato in un angolo del capannone, quest'ultimo realizzato in conformità agli atti progettuali approvati con originaria C.E. n.°9 del 2/3/1982, limitatamente al piano terra.

Ovviamente l'attenta disamina degli atti progettuali ed il raffronto dei luoghi ha rilevato che, la consistenza realizzata al piano primo del modestissimo corpo edilizio necessita di una regolarizzazione urbanistica e catastale, come correttamente è stato già relazionato.

Doc. fotografica corpo uffici al piano I.°



3) 4) Con riferimento al Certificato di Agibilità relativa al Capannone di cui al **Lotto n.1** ed in particolare alla insussistenza del Certificato di Agibilità evidenziamo che, ancorchè fatta istanza di rilascio dal debitore all'Ente al tempo, l'atto non è stato rilasciato.

Il certificato di Agibilità è un documento rilasciato dal Comune in osservanza del **Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01)** che attesta la sussistenza, in un immobile, delle condizioni di salubrità ed igiene. Esso va richiesto per ogni nuova costruzione o in caso di ristrutturazione di notevole entità prima che l'immobile sia utilizzato.

Un tempo si parlava di *certificato di abitabilità* per gli immobili ad uso residenziale e di certificato di agibilità per quelli destinati ad altro uso (negozi, uffici, ecc.).

Con l'entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01) questa distinzione è stata eliminata e si parla in tutti i casi di "Agibilità". Del resto, il procedimento per richiedere il rilascio del documento era in ogni caso lo stesso.

La *richiesta di Agibilità per l'ottenimento* va presentata allo Sportello Unico del Comune.

La richiesta va corredata da una serie di documenti, che possono variare da comune a comune, ma tra cui non possono mancare quelli espressamente richiesti dal Testo Unico, vale a dire:

- ricevuta dell'avvenuta richiesta di accatastamento;
- dichiarazione che l'opera è conforme al progetto approvato, dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione di conformità degli impianti installati da parte delle stesse ditte esecutrici;
- collaudo statico delle strutture;
- conformità dell'opera alla normativa volta al superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto attiene al rilascio ed ai costi, occorrerà provvedere con la presentazione di un S.C.I.A di manutenzione ordinaria ed adeguamento, acquisire tutti i certificati relativi alla regolarità urbanistica e degli impianti nell'immobile esistenti (elettrico, idraulico, pompe, antincendio VV.FF., ecc....ecc...) è pertanto i costi, nel complesso, si possono, analizzati gli adempimenti a farsi, aggirarsi intorno ad **€uro 7.000,00** partendo dal presupposto che le certificazioni saranno ora rilasciate.

5) Con riferimento al punto **5)**, in ordine al rilievo sul conteggio della scala dell'abitazione sviluppato due volte o per meglio precisare, computata sia in relazione al piano terra e sia in relazione al piano primo, occorre rilevare che, ancorchè è noto che la superficie degli elementi di collegamento verticali interni (scale, rampe) sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Nel caso in specie il vano scala, contenente le rampe ed i pianerottoli non trattasi di una mera rampa di scalinata di poca estensione ed altezza che collega i livelli del fabbricato ma trattasi di una porzione immobiliare più ampia che occupa **sia superficie in pianta non di poca cosa ma anche in altezza**, estendendosi il vano, dal piano terra sino al solaio di copertura, con una tipologia costruttiva a "torre". Il corpo scala è quindi dotato di un **locale proprio**, come si evince dalla documentazione fotografica. Pertanto i conteggi già sviluppati resteranno invariati.

Costituiscono S.A. (Superficie Accessoria) solo i vani scala interni alle singole unità immobiliari e non genericamente tutte le scale interne. Le scale interne prive di vano proprio, vengono considerate una sola volta per rampa, in proiezione orizzontale, nella S.L. (Superficie Lorda) o SU (Superficie Utile) del locale medesimo. Questo non è il nostro caso.



6) Con riferimento al punto 6), rileviamo che, dalla verifica dei luoghi, il sottotetto che, risulta essere una superficie non abitabile, a copertura dei livelli, è quindi una superficie non residenziale, per effetto delle sue caratteristiche debba essere oggetto di conteggio ai fini delle consistenza complessiva

dell'immobile. L'altezza massima in mezzeria è di circa 2.00 mt.

Se pur allo stato si presenta interamente rustico, e con altezza inferiore ai mt. 2,20 l'immobile non risulta essere un unico locale a copertura del fabbricato, superando la funzione accessoria tipica di uno spazio non abitabile (come deposito o soffitta), ma risulta dotato di alcuni locali realizzati con divisioni al suo interno.

L'altezza non è l'unico criterio per determinare l'abitabilità del sottotetto, ma conta anche l'effettivo uso. In tal senso, in generale, un sottotetto trasformato in unità, con impianti, divisioni interne o anche una scala di collegamento interna, è urbanisticamente rilevante.

Sono piuttosto interessanti, le conclusioni della Sentenza 3448/2025 del Consiglio di Stato con oggetto la trasformazione di un sottotetto con impianti e divisioni interne.

Questi i punti chiave sottolineati dal Consiglio di Stato:

- non basta il parametro dell'altezza per escludere l'abitabilità o la rilevanza urbanistica del sottotetto;
- il sottotetto in questione era stato trasformato in una vera e propria unità immobiliare, con la creazione di due ampi vani, un ripostiglio e un bagno (WC), superando la funzione accessoria tipica di uno spazio non abitabile (come deposito o soffitta);
- la presenza di una scala interna collegata al piano sottostante e la suddivisione in ambienti funzionali hanno reso evidente la volontà di utilizzarlo come spazio abitabile.
- la destinazione d'uso reale può prevalere sulla classificazione formale prevista nei regolamenti edilizi.

Nello specifico:

- i sottotetti non abitabili non vengono conteggiati nel volume se hanno un'altezza media netta inferiore a 2,20 metri e sono destinati a deposito, stenditoio, magazzino o servizi tecnici/accessori;
- tuttavia, se lo spazio viene trasformato in modo da poter essere usato come abitazione o ufficio, perde il carattere di sottotetto non abitabile e diventa volume urbanisticamente rilevante.

Per quanto ci occupa, è vero che l'immobile non risulta definitivamente trasformato in abitazione ma, è pur vero che le caratteristiche accertate in situ hanno fatto perdere la connotazione di un vero locale soffitta è quindi è stata computata la relativa superficie.

In generale un sottotetto trasformato in appartamento mediante la realizzazione di un bagno e di una cucina configura un cambio di destinazione d'uso rilevante che necessitava, prima dell'avvento del Decreto Salva Casa, del permesso di costruire a prescindere. Oggi, però, se gli interventi sono inquadrabili come manutenzioni straordinarie, il cambio d'uso, anche tra categorie non omogenee, si può ottenere con la SCIA, sempre considerando le eventuali prescrizioni dei regolamenti comunali.





8) Con riferimento al punto 8), segnaliamo che non risulta accertata la certificazione relativa alla Agibilità, con riferimento al Capannone, distinto al foglio mappa 8 part. n.° 806 sub 3 (Lotto n.°2) è pertanto l'iter è il medesimo già indicato per il Lotto n.°1.

La richiesta di Agibilità per l'ottenimento va presentata allo Sportello Unico del Comune.

La richiesta va corredata da una serie di documenti, che possono variare da comune a comune, ma tra cui non possono mancare quelli espressamente richiesti dal Testo Unico, vale a dire:

- ricevuta dell'avvenuta richiesta di accatastamento;
- dichiarazione che l'opera è conforme al progetto approvato, dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione di conformità degli impianti installati da parte delle stesse ditte esecutrici;
- collaudo statico delle strutture;
- conformità dell'opera alla normativa volta al superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto attiene al rilascio ed ai costi, occorrerà provvedere con la presentazione di un S.C.I.A di manutenzione ordinaria ed adeguamento, acquisire tutti i certificati relativi alla regolarità urbanistica e degli impianti nell'immobile esistenti (elettrico, idraulico, pompe, antincendio VV.FF. , ecc....ecc...) è pertanto i costi, nel complesso, possono, aggirarsi intorno ad €uro 8.000,00 partendo dal presupposto che le certificazioni saranno ora rilasciate, al quale aggiungere €uro 2.000 per la S.C.I.A. relativa al sottotetto ed €uro 1.000,00 per la regolarizzazione catastale del sottotetto per un totale complessivo di €uro 11.000,00

Tutti i costi determinati saranno detratti dal valore complessivo dei Lotti.

Alla luce delle nuove determinazioni delle "Spese" occorrenti per gli adempimenti tecnici a farsi, da sostenere l'aggiudicatario, è necessario ri-determinare il valore dei Lotti a vendere, come segue.



In conseguenza, il valore di Stima definitivo dei Lotti è quello seguente, che **sostituisce in via definitiva i valori dei beni in precedenza determinati.**



In seguito si riportano i più nuovi calcoli, i valori dei beni e la composizione dei Lotti, restando invariati superfici e valori unitari già in precedenza fissati.



• **VALUTAZIONE IMMOBILI Lotto n.°1**

a) -Lotto di terreno della superficie originaria complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone pe uso industriale, della superficie lorda in pianta di mq. 920 con annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97
ivi compreso nel lotto:

- e)manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21
- f) locale “impianti compressore” di circa mq. 36
- g)tettoia in legno di circa mq. 180
- h)vasca raccolta acqua di circa mq. 78

a) Capannone

Valore capannone = S.L. x V. mq =

Valore capannone = mq. 920 x €/mq. 270,00 =..... Euro 248.400,00
valore Totale bene..... Euro **248.400,00**

- deprezzamento applicato per vetustà, stato di degrado, mancanza finiture pari al **40%**

Valore capannone = mq. 920 x €/mq. 270,00 - 40% =.....Euro **149.040,00**

e)manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21

Valore cabina Enel su due livelli = S.L. x V. mq =

Valore cabina Enel = mq. 21 a corpoEuro 8.000,00

f) locale “locale compressore” di circa mq. 36

Valore locale compressore = S.L. x V. mq =

Valore locale compressore = mq. 36 a corpoEuro 3.000,00

g)tettoia in legno di circa mq. 180

Valore Tettoia = S.L. x V. mq =

Valore Tettoia = mq. 180 a corpoEuro 36.000,00

h)vasca raccolta acqua di circa mq. 78

Valore vasca = S.L. x V. mq =

Valore vasca = mq. 78 a corpoEuro 3.000,00

Area di mq. 2.126

Valore area pertinenziale = Sup. x V. mq =

Valore area = mq. 2.126 x €/mq. 40,00 =..... Euro 85.040,00
valore Totale beni Lotto n.°1.....Euro **284.080,00**

• **VALUTAZIONE IMMOBILI Lotto n.°2**

- b)- *Lotto di terreno della superficie complessiva originaria di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie in pianta di mq. 550, annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844 il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di Euro 5.025,13*
- c) – *Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra e Primo), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di Euro 353,26, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*
- d) *area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale Euro 0,02, Reddito agrario Euro 0,01*

• **Capannone**

Valore capannone = S.L. x V. mq =

Valore capannone = mq. 550 x €/mq. 360,00 = €uro 198.000,00
valore Totale bene.....€uro 198.000,00

• **Abitazione**

• **Valore abitazione = Sup. residenziale Com. N. x V. mq =**

P.T. mq. 21,80 + P.I. mq.186 + P.Sott. mq. 63,00 = mq.270,80

• **Valore abitazione = mq. 270,80 x €/mq. 900,00 = €uro 243.720,00**

- **Valore abitat. Sup. Non residenziale = S. Com. N. x V. mq =**

P.T. mq. 152,90 = mq.152,90

- **Valore abitat. P.T. Non Residenziale = mq. 152,90 x €/mq. 450,00 = €uro 68.805,00**
valore Totale bene.....€uro 312.525,00

Area di mq. 1.069

Valore area pertinenziale = Sup. x V. mq =

Valore area = mq. 1.069 x €/mq. 50,00 = €uro 53.450,00
valore Totale beni Lotto n.°2.....€uro 563.975,00

oooooooo

Riepilogo :

Valore beni Lotto n.°1 €uro 284.080,00

Valore beni Lotto n.°2 €uro 563.975,00

Valore Complessivo beni pignorati : €uro 848.055,00 (valore Lordo)

➤ In breve : Valore Lotto n.°1 :

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| a) – Valore capannone part. n.°141 | €uro | 149.040,00 |
| e) – Valore cabina Enel | €uro | 8.000,00 |
| f) – Valore locale compressore..... | €uro | 3.000,00 |
| g) – Valore tettoia..... | €uro | 36.000,00 |
| h) – Valore vasca acqua | €uro | 3.000,00 |
| i)- Valore area mq. 2.126..... | €uro | 85.040,00 |
| valore Totale beni Lotto n.°1..... | €uro | 284.080,00 |

dal suddetto valore complessivo è necessario detrarre le spese a carico dell'aggiudicatario per :

| | | |
|---|-------------|------------------|
| - Regolarizzazione catastale per censimento e introduzione in mappa | | |
| Manufatti, divisione interne corpo uffici | €uro | 3.000,00 |
| - Regolarizzazione urbanistica realizzo uffici | €uro | 2.000,00 |
| - Regolarizzazione atti Agibilità | €uro | 7.000,00 |
| Sommano le spese..... | €uro | 12.000,00 |

Pertanto, il valore dei beni innanzi determinato :

| | | | |
|------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| valore Totale..... | €uro | 284.080,00 | |
| a detrarre spese..... | €uro | 12.000,00 | |
| | €uro | 272.080,00 | valore netto |

-VALORE TOTALE DEI BENI-----PREZZO BASE: €uro 272.080,00

oooo

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, il valore di €uro 272.080,00 ridotto del 10% pari ad €uro 27.208,00 ammonta in c.t. €uro 244.872,00

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1-----PREZZO BASE: €uro 244.872,00

oooooooo

In breve : Valore Lotto n.°2 :

| | | |
|--|-------------|-------------------|
| b)– Valore capannone part. n.°806 sub 3 | €uro | 198.000,00 |
| c) – Valore abitazione su due livelli (PT.I) | €uro | 312.525,00 |
| d)- Valore area mq. 1.069..... | €uro | 53.450,00 |
| valore Totale beni Lotto n.°2..... | €uro | 563.975,00 |

dal suddetto valore complessivo è necessario detrarre le spese a carico dell'aggiudicatario per :

| | | |
|---|-------------|------------------|
| - Redazione A.P.E abitazione piano primo | €uro | 450,00 |
| - Regolarizzazione urbanistica sottotetto | €uro | 2.000,00 |
| - Regolarizzazione catastale sottotetto | €uro | 1.000,00 |
| - Regolarizzazione atti Agibilità | €uro | 8.000,00 |
| Sommano le spese..... | €uro | 11.450,00 |

Pertanto, il valore dei beni innanzi determinato :

| | | | |
|------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| valore Totale..... | €uro | 563.975,00 | |
| a detrarre spese..... | -€uro | 11.450,00 | |
| | €uro | 552.525,00 | valore netto |

- **VALORE TOTALE DEI BENI-----PREZZO BASE: €uro 552.525,00**

oooo

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, il valore di €uro 552.525,00 ridotto del 10 % pari ad €uro 55.252,50 ammonta in c.t. €uro 497.272,50

-**VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°2-----PREZZO BASE: €uro 497.272,50**

ooooo

In definitiva:

| | | |
|--|-----------------------|-------------------|
| - VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1----- | PREZZO BASE: € | 244.872,00 |
| - VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°2----- | PREZZO BASE: € | 497.272,50 |
| Valore Totale netto..... | € | 742.144,50 |

IPOTESI FORMAZIONE UNICO LOTTO

Con riferimento alla formazione dei Lotti il sig. Giudice E. con Ordinanza del 15/05/24 ha disposto che, ai fini della vendita il compendio immobiliare pignorato sia riunito in **unico Lotto**.
E pertanto si procede in seguito alla valutazione dell'intero Lotto :

➤ **In breve : Valore Lotto n.°1 :**

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| a) – Valore capannone part. n.°141 | €uro | 149.040,00 |
| e) – Valore cabina Enel | €uro | 8.000,00 |
| f) – Valore locale compressore..... | €uro | 3.000,00 |
| g) – Valore tettoia..... | €uro | 36.000,00 |
| h) – Valore vasca acqua | €uro | 3.000,00 |
| i)– Valore area mq. 2.126..... | €uro | 85.040,00 |
| valore Totale beni Lotto n.°1..... | €uro | 284.080,00 |

dal suddetto valore complessivo è necessario detrarre le spese a carico dell'aggiudicatario per :

| | | |
|--|-------------|------------------|
| - Regolarizzazione catastale per censimento e introduzione in mappa Manufatti, divisione interne corpo uffici | €uro | 3.000,00 |
| - Regolarizzazione urbanistica realizzo uffici | €uro | 2.000,00 |
| - Regolarizzazione atti Agibilità | €uro | 7.000,00 |
| Sommano le spese..... | €uro | 12.000,00 |

Pertanto, il valore dei beni innanzi determinato :

| | | |
|------------------------------|---------------|-------------------|
| valore Totale..... | €uro | 284.080,00 |
| a detrarre spese..... | – €uro | 12.000,00 |
| | €uro | 272.080,00 |

VALORE TOTALE DEI BENI-----: €uro 272.080,00

oooooooo

In breve : Valore Lotto n.°2 :

| | | |
|--|-------------|-------------------|
| b)– Valore capannone part. n.°806 sub 3 | €uro | 198.000,00 |
| c) – Valore abitazione su due livelli (PT.I) | €uro | 312.525,00 |
| d)- Valore area mq. 1.069..... | €uro | 53.450,00 |
| valore Totale beni Lotto n.°2..... | €uro | 563.975,00 |

dal suddetto valore complessivo è necessario detrarre le spese a carico dell'aggiudicatario per :

| | | |
|---|-------------|------------------|
| - Redazione A.P.E abitazione piano primo | €uro | 450,00 |
| - Regolarizzazione urbanistica sottotetto | €uro | 2.000,00 |
| - Regolarizzazione catastale sottotetto | €uro | 1.000,00 |
| - Regolarizzazione atti Agibilità | €uro | 8.000,00 |
| Sommano le spese..... | €uro | 11.450,00 |

Pertanto, il valore dei beni innanzi determinato:

valore Totale..... €uro 563.975,00
a detrarre spese.....- €uro 11.450,00
€uro 552.525,00

-VALORE TOTALE DEI BENI-----: €uro 552.525,00

Riepilogo:

- **Valore netto LOTTO n.°1.....€uro 272.080,00**
- **Valore netto LOTTO n.°2.....€uro 552.525,00**
- Valore Totale LOTTO UNICO.....€uro 824.605,00**

oooo

Con riferimento al valore di stima determinato, rilevato che, la vendita in unico Lotto di n.°due capannoni industriali, risulta meno apprezzabile sul mercato immobiliare per effetto del consistente valore economico e superfici, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione, rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di invogliare alla vendita, nella misura del **15%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, il valore di €uro 824.605,00 ridotto del 15 % pari ad €uro 123.690,00 ammonta in c.t. €uro 700.914,00

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°2-----PREZZO BASE: €uro 700.914,00

In seguito si riportano in via definitiva, le ipotesi di costituzione dei Lotti, così come richiesto al quesito n.°4).

- La **I.a** Ipotesi comprende la vendita del compendio immobiliare in n.°due distinti Lotti (lotto n.°1 e Lotto n.°2)
- La **II.a** Ipotesi comprende la vendita del compendio immobiliare in **UNICO Lotto**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – il prospetto sintetico:

- **IPOTESI n.1 (vendita in n. due lotti)**
- **Lotto n.°1 del valore di €uro 244.872,00 costituito dal bene a) e)f(g)h)**
- **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a di: [REDACTED] ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle zona P.I.P.**

a) - *Lotto di terreno della originaria superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale, della superficie lorda in pianta di mq. 920 ed annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97, ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle zona P.I.P.*

È ivi compreso nel Lotto:

- e) *manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21,00*
- f) *locale "impianti compressore" di circa mq. 36,00*
- g) *tettoia in legno di circa mq. 180*
- h) *vasca raccolta acqua di circa mq. 78,00*

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza

Confini: [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle due unità immobiliari ubicate sul lotto di terreno, individuato dalla part. n.°141 e del capannone regolarmente dichiarato in catasto urbano.

Il capannone della superficie complessiva lorda di circa mq. 920 corrisponde alla rappresentazione riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. con classamento del 2/2/1987 in atti il 7/9/1994 n.°7.1/1987 con part. n.°141 e categoria D/7.

Occorre precisare che non risulta riportato in mappa del catasto è quindi non risultano introdotti nella mappa censuaria: la cabina Enel, il locale attiguo, la tettoia e la vasca, i locali uffici interni al capannone posti al piano primo.

Occorre procedere, altresì, alla regolarizzazione degli atti catastali, limitatamente a dette modeste costruzioni. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Tramutola, il complesso immobiliare ricade, al momento attuale, in zona D5 di Completamento P.I.P. Gli immobili risultano edificati in virtù di regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tramutola ed in differenti epoche costruttive, come di seguito indicato:

- Cabina Enel in virtù di C.E. n.°38 del 21/11/80 e Variante n.°22 del 28/08/81
- Capannone e pesa a bilico in virtù di C.E. n.°9 del 2/03/82
- Silos Aspirazione in virtù di C.E. n.°3 del 21/02/83
- Tettoia in virtù di C.E. n.°9 del 13/06/01
- Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007

Dalla verifica degli atti progettuali depositati presso il Comune di Tramutola, emerge la conformità delle opere con le rappresentazioni grafiche allegate ai titoli autorizzativi eccetto per i locali uffici. Non risulta riportato in atti progettuali il piano primo, contenente i n.°due locali uffici, siti all'interno del capannone, occorrerà procedere con la regolarizzazione urbanistica a mezzo di S.C.I.A. da inoltrare al Comune.

Dalle verifiche effettuate non è stata reperita la certificazione relativa alla Abitalità ed Agibilità. Non sono compresi nel lotto il silos e la pesa (bilancia industriale) quali beni mobili.

PREZZO BASE:.....**€uro 244.872,00**

oooo

➤ **Lotto n.°2 del valore di €uro 497.272,50 costituito dal bene b)c)d)**

➤ **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a di:**

..... ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle zona P.I.P.

- *b)- Lotto di terreno della originaria superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 550 ed annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di €uro 5.025,13*
- *c) Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra, Primo e soffitta), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq. 181, rendita di €uro 353,26, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*
- *d)-area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale €uro 0,02, Reddito agrario €uro 0,01*

Il tutto sito nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle zona P.I.P, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

Confini:

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle due unità immobiliari ubicate sul lotto di terreno, individuate dal capannone censito con part. n.°806 sub 3 ed abitazione part. n.°806 sub1, regolarmente dichiarati in catasto urbano.

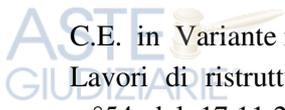
Il capannone della superficie complessiva lorda di circa mq. 550 corrisponde alla rappresentazione riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. parimenti all'abitazione.

Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari ubicate sul lotto ed anche il capannone risultano dichiarate in catasto urbano con costituzione del 24/12/2001 in atti il 24/12/2001 n.°4996/2001. Non risulta in planimetria il locale soffitta.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Tramutola, il complesso immobiliare ricade, al momento attuale, in zona D5 di Completamento P.I.P.

Gli immobili risultano edificati in virtù di regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tramutola (Pz) ed in differenti epoche costruttive, come di seguito indicato:

Capannone ed annessa abitazione in virtù di C.E. n.°48 del 17/06/91



C.E. in Variante n.°92 del 6/11/1993

Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007

Sussiste conformità urbanistica. L'abitazione non è munita di Ape.

Dalle verifiche effettuate non è stata reperita la certificazione relativa alla Abitalità ed Agibilità.

PREZZO BASE:.....**€uro 497.272.50**



➤ **IPOTESI n.2 (vendita in UNICO lotto)**

➤ **Lotto UNICO del valore di €uro 700.914,00 costituito dal bene a) e)f)g)h)b)c)d)**
In particolare:

- **1)Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)** in capo a di: [REDACTED]
[REDACTED] ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle
zona P.I.P.

a)- Lotto di terreno della originaria superficie complessiva di mq. 3.361 circa con sovrastante Capannone per uso industriale, della superficie lorda in pianta di mq. 920 ed annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 2.126, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°141, cat. D/7 rendita di €uro 2.587,97, ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle zona P.I.P.

È ivi compreso nel Lotto:

- e) -manufatto adibito a cabina Enel di circa mq. 21,00*
- f) -locale "impianti compressore" di circa mq. 36,00*
- g) -tettoia in legno di circa mq. 180*
- h) -vasca raccolta acqua di circa mq. 78,00*

Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza

Confini: [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle due unità immobiliari ubicate sul lotto di terreno, individuato dalla part. n.°141 e del capannone regolarmente dichiarato in catasto urbano.

Il capannone della superficie complessiva lorda di circa mq. 920 corrisponde alla rappresentazione riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. con classamento del 2/2/1987 in atti il 7/9/1994 n.°7.1/1987 con part. n.°141 e categoria D/7.

Occorre precisare che non risulta riportato in mappa del catasto è quindi non risultano introdotti nella mappa censuaria: la cabina Enel, il locale attiguo, la tettoia e la vasca, i locali uffici interni al capannone posti al piano primo.

Occorre procedere, altresì, alla regolarizzazione degli atti catastali, limitatamente a dette modeste costruzioni.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Tramutola, il complesso immobiliare ricade, al momento attuale, in zona D5 di Completamento P.I.P. Gli immobili risultano edificati in virtù di regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tramutola ed in differenti epoche costruttive, come di seguito indicato:

- Cabina Enel in virtù di C.E. n.°38 del 21/11/80 e Variante n.°22 del 28/08/81
- Capannone e pesa a bilico in virtù di C.E. n.°9 del 2/03/82
- Silos Aspirazione in virtù di C.E. n.°3 del 21/02/83
- Tettoia in virtù di C.E. n.°9 del 13/06/01
- Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007

Dalla verifica degli atti progettuali depositati presso il Comune di Tramutola, emerge la conformità delle opere con le rappresentazioni grafiche allegate ai titoli autorizzativi.

Non risulta riportato in atti progettuali il piano primo, contenente i n.°due locali uffici, siti all'interno del capannone, occorrerà procedere con la regolarizzazione urbanistica a mezzo di S.C.I.A. da inoltrare al Comune.

Dalle verifiche effettuate non è stata reperita la certificazione relativa alla Abitalità ed Agibilità.

Non sono compresi nel lotto il silos e la pesa (bilancia industriale) quali beni mobili.

Oltre a:

➤ **2)Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)** in capo a di:

ubicato nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle

zona P.I.P.

• *b)- Lotto di terreno della originaria superficie complessiva di mq. 1.584 con sovrastante Capannone per uso industriale della superficie lorda in pianta di mq. 550 ed annessa area di pertinenza aggraffata di mq. 844, il tutto identificato in catasto urbano al foglio mappa 8 part. n.°806 sub 3 (ex sub2) cat. D/1 rendita di Euro 5.025,13*

• *c) – Abitazione residenziale attigua al capannone di cui al punto b) disposta su due livelli (piano Terra, Primo e soffitta), categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie catastale di mq.181, rendita di Euro 353,26, identificata in catasto urbano al Foglio mappa 8 part. n.°806 sub 1*

• *d)-area di pertinenza di mq. 225, identificata in catasto terreni al foglio mappa 8 part. n.°807, qualità incolto produttivo, classe unica, Reddito dominicale Euro 0,02, Reddito agrario Euro 0,01*

Il tutto sito nel Comune di Tramutola (Pz) alla c.da Matinelle zona P.I.P, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

Confini:

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle due unità immobiliari ubicate sul lotto di terreno, individuate dal capannone censito con part. n.°806 sub 3 ed abitazione part. n.°806 sub1, regolarmente dichiarati in catasto urbano.

Il capannone della superficie complessiva lorda di circa mq. 550 corrisponde alla rappresentazione riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. parimenti all'abitazione.

Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari ubicate sul lotto ed anche il capannone risultano dichiarate in catasto urbano con costituzione del 24/12/2001 in atti il 24/12/2001 n.°4996/2001. Non risulta in planimetria il locale soffitta.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Tramutola, il complesso immobiliare ricade, al momento attuale, in zona D5 di Completamento P.I.P.

Gli immobili risultano edificati in virtù di regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Tramutola (Pz) ed in differenti epoche costruttive, come di seguito indicato:

Capannone ed annessa abitazione in virtù di C.E. n.°48 del 17/06/91

C.E. in Variante n.°92 del 6/11/1993

Lavori di ristrutturazione del Capannone ed adeguamento Impianti in virtù di Permesso a Costruire n.°54 del 17.11.2005 e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n.°6009 del 17/07/2007

Sussiste quindi conformità urbanistica. L'abitazione non è munita di Ape.



Dalle verifiche effettuate non è stata reperita la certificazione relativa alla Abitalità ed Agibilità.

PREZZO BASE:.....**€uro 700.914,00**



** ** *



L'elaborato peritale Integrativo viene trasmesso alle parti congiuntamente al deposito telematico della copia per l'ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.



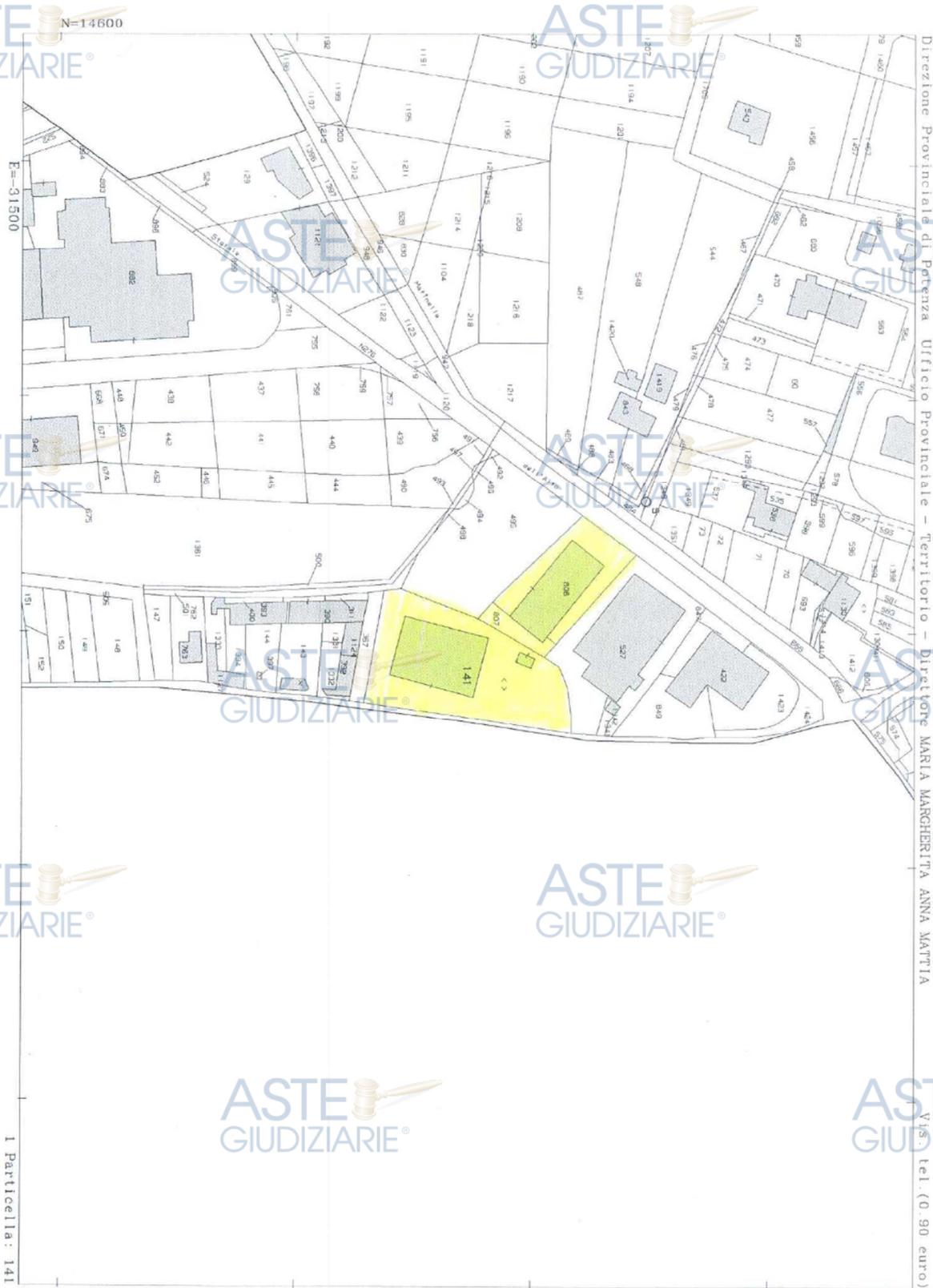
Paterno, li 28/2/2025

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)



In allegato planimetria catastale con ubicazione immobili





Comune: (PZ) TRAMUTOLA
 Foglio: 8

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Protocollo pratica T394106/2023

19-Apr-2023 19:19:41

I Particella: 141

Vias tel. (0.90 euro)



CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

a N. ~~XXXXX~~ 22-
5224

Anno 1981



atto, con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di
UNA GABINA ELETTRICA (VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 38 del
11. 1980)

sull'area o sull'immobile, distinto al catasto al foglio n. particella n.
ta in TRAMUTOLA Via CONTR. MATINELLE" n. ;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa ;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario n. in data ;

VISTO il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. in data (1) ;

VISTA la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo,
sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28 - 1 - 1977, n. 10; (2).

VISTO il parere n. della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del
26 agosto 1981 = = = = =

VISTI i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTO il capo IV del titolo 2° della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto
1967 n. 765;

VISTA la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

VISTO il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n.
data (3) ;

(1) Valido nell'ipotesi di comune soggetto a vincolo ai sensi della legge 29-6-1939 n. 1407.

(2) Solo nell'ipotesi di concessione in zona agricola.

(3) Solo nei casi previsti dalla legge.

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di aver il necessario titolo concessione

ASTE GIUDIZIARIE®

DISPONE

ASTE GIUDIZIARIE®

1 —

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Al

terzi, ~~la facoltà~~ di eseguire i lavori di COSTRUZIONE DI UNA GABINA ELETTRICA (VARIA
EDILIZIA N° 38 del 21.11.1980).

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

2 —

1) — CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera a), d), e), f), g), della legge 3-1-1977 n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

O P P U R E

2) — CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE CON VERSAMENTO DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 1° comma, lettera b), 9, 2° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. _____ a norma della deliberazione del Consiglio Comunale del 1512X M. 142;

Il concessionario, all'atto della presente concessione, versa presso la Tesoreria Comunale la quota di LIRE _____ relativa agli oneri di urbanizzazione e/o si obbliga a trasferire entro il 162.852 in proprietà del Comune mq. _____ corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione primaria e mq. _____ afferenti l'urbanizzazione secondaria, indicate nell'allegata planimetria.

La quota di L. CENTOUNDICIMILA commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. (1)

Il mancato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione saranno oggetto di conguaglio appena interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali. (1).

O P P U R E

2) - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE CON ESECUZIONE DIRETTA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato alla misura di L. a norma delle deliberazioni del Consiglio comunale n. del

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, e in base al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria inerenti ai lavori stessi, e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonché mq. afferenti all'urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata planimetria.

All'atto del rilascio della presente concessione versa presso la Tesoreria Comunale la somma di L. per la esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione primaria, per quelle di urbanizzazione secondaria e per l'acquisto delle relative aree.

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. (2)

A garanzia dell'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario contestualmente al rilascio della presente concessione presta adeguata garanzia a mezzo di fidejussione bancaria n. rilasciata da

L'ammontare della garanzia corrisponde all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo, e precisamente a LIRE

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali. (3)

(1) Questa clausola è valida fino alla data di approvazione delle tabelle parametriche regionali.

(2) Questa clausola entra in vigore per le istanze presentate dopo il 30 luglio 1977.

(3) Vale quanto detto nella nota precedente.



COPIA (17a)

COMUNE DI TRAMUTOLA
PROVINCIA DI POTENZA

Capannone "B"

ASTE GIUDIZIARIE

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

Pratica N. 9

Anno 1982

Prot. 2763



DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE DA DESTINARE ALLA LAVORAZIONE DI MANUFATTI IN LEGNO.
sull'area o sull'immobile, distinto al catasto al foglio n. 8 particella n. 122-123-124-125-147/a
posta in Tramutola Via Contrada MATTINELLA.

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario n. in data

VISTO il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. in data (1)

VISTA la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28-1-1977, n. 10; (2).

VISTO il parere n. 1 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 2.02.1982

VISTI i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;
VISTO il capo IV del titolo 2° della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967 n. 765;

VISTA la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

VISTO il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. in data (3)

(1) Valido nell'ipotesi di comune soggetto a vincolo ai sensi della legge 29-6-1939 n. 1407.
(2) Solo nell'ipotesi di concessione in zona agricola.
(3) Solo nei casi richiesti dalla legge.

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di aver il necessario titolo a concessione



DISPONE



ATTO DELLA CONCESSIONE



Al [REDACTED]

terzi, la facoltà di eseguire i lavori di ~~COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE~~

~~DA DESTINARE ALLA LAVORAZIONE DI ANUFATTI IN LEGNO.~~

onno il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

2 — CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera a), d), e), f), g), della legge 1-1977 n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

O P P U R E

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE CON VERSAMENTO DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, comma, lettera b), 9, 2° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. 4240 x mq. 768 a norma della deliberazione del Consiglio Comunale del

Il concessionario, all'atto della presente concessione, versa presso la Tesoreria Comunale la somma di LIRE 1.626.040 pari al 50% relativa agli oneri di urbanizzazione e/o si impegna a trasferire entro il ==== in proprietà del Comune mq. ==== corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione primaria e mq. ==== afferenti l'urbanizzazione secondaria, indicate nell'allegata planimetria.

La quota di L. (UN MILIONE SEICENTOMILIOVECENTIQUATTRO) commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. (1)

Il mancato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione saranno oggetto di conguaglio appena interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali. (1).

ASTE
GIUDIZIARIE

O P P U R E

ASTE
GIUDIZIARIE

C) - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE CON ESECUZIONE DIRETTA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA



Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma delle deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, e in base al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria inerenti ai lavori stessi, e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonchè mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata planimetria.

All'atto del rilascio della presente concessione versa presso la Tesoreria Comunale la somma di L. per la esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione primaria, per quelle di urbanizzazione secondaria e per l'acquisto delle relative aree.

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. (2)

A garanzia dell'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario contestualmente al rilascio della presente concessione presta adeguata garanzia a mezzo di fideiussione bancaria n. del rilasciata da

L'ammontare della garanzia corrisponde all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo, e precisamente a LIRE

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali, (3)

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- che i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- che siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dello avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) — il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) — il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) — la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) — la data e il numero della presente concessione;
- 5) — destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;
- 6) — data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori come stabilito nella presente concessione.

È inoltre fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi nella concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 4 —

Opere in cemento armato

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficiale del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della suocitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

...seguito opere in cemento armato, deve essere presentata unita alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attestati che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

Art. 5 —

Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori devono essere iniziati entro UNO (1) dalla data della presente concessione ed ultimati entro UNO (2) anni dalla stessa data.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto la entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati in caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata. (3)

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata. (4)

L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare della concessione a mezzo di lettera raccomandata diretta all'Amministrazione Comunale e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

Dovrà del pari essere comunicata dal titolare con lo stesso mezzo la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Art. 6 —

Prescrizioni speciali (eventualmente)

SIANO FATTI SALVI I DIRITTI DEI TERZI.

RISPETTO DELLE DISTANZE REGOLAMENTARI. = , CON OBBLIGO DEL

1. Massimo entro un anno.
2. Massimo entro tre anni (con eventuale eccezione prevista al 3° comma dell'art. 4 della legge 28-1-1977, n. 10.)
3. Questa norma è valida per le istanze di concessione presentate fino al 30-1-1979.
4. Questa norma entra in vigore per le istanze di concessione presentate dopo il 30-1-1979.

Mq. 768 X € 4.240 = € 3.258.080 di cui versa solo € 1.626.040
pari al 50% relativi agli oneri di urbanizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IL SINDACO
[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRAMUTOLA

ASTE
GIUDIZIARIE®



IL SINDACO
[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALCANTARA S.p.A. - VIA ...



... di ...



... di ...

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le pre-

scrizioni contenute nella concessione.



addi 23/1982



IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature]



ASTE GIUDIZIARIE AZIENDA GRAFICA
CRAV. MARIO CANTARELLA
SALA CONSILINA (SA)



Comune di TRAMUTOLA

Provincia di POTENZA

Concessione per la esecuzione di opere

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PRATICA

N. 26

Anno

1992

Prot. N. 1211

Si [redacted] dal
na [redacted]
V [redacted]
al [redacted] co
del Registro domande, con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di
VARIANTE ALLA C.E. N° 48/91.

sull'area o sull'immobile, distinto al catasto al foglio n. 8 particella n. 121-193
posta in **TRAMUTOLA** Via **C/DA MATINELLE** n. =====;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario 5 in data **14 MARZO 1992**;

VISTO il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. ===== in
data (1) =====;

VISTA la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo,
ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28 - 1 - 1977, n. 10 (2);

VISTO il parere n. 5 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella
seduta del **14 MARZO 1992**;

VISTI i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTO il capo IV del titolo II' della legge 17/8/1942, n. 1150 e la legge 6/8/1967, n. 765;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;

VISTO il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. =====
in data (3) =====;

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo
alla concessione;

DISPONE

Art. 1

Oggetto della concessione.

A [redacted]
residen

è concessa, alle condizioni indicate e fatti salvi i diritti di terzi e le norme del codice civile
in materia di distanze, ove non particolarmente previste dal regolamento edilizio, la facoltà

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2

XXX - Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettere a), d), e), f), g), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

O P P U R E

B) - Contributo per il rilascio della concessione con versamento dei costi di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b), 9, II° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L./mc. a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. del e di L./mc. a norma del D. P. G. R. n. del

Il concessionario, all'atto della presente concessione, versa presso la Tesoreria Comunale la quota di LIRE (*) relativa agli oneri di urbanizzazione e/o si obbliga a trasferire entro il in proprietà del Comune mq. corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione, indicate nell'allegata planimetria, a norma del D. M. 1444 del 1° - 4 - 1968.

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (4), con le modalità e le garanzie fissate dal Consiglio Comunale con delibera n. del

Il mancato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali (5).

O P P U R E

C) - Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta alle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b); 9, II° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare, contestualmente alla esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, e in base al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria inerenti ai lavori stessi, e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonchè mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata planimetria.

All'atto del rilascio della presente concessione versa presso la Tesoreria Comunale la somma di L.

per la esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione primaria, per quelle di urbanizzazione secondaria e per l'acquisto delle relative aree.

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (6).

A garanzia dell'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario contestualmente al rilascio della presente concessione presta adeguata garanzia a mezzo di fidejussione bancaria n. del rilasciata da

L'ammontare della garanzia corrisponde all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo, e precisamente a LIRE

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28-1-1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali (7).

OPPURE

D) - Lottizzazione convenzionata (art. 28 L. U.) secondo la convenzione stipulata in data rep. con il Comune per l'attuazione del P.R.G.

Art. 3

Obblighi e responsabilità del concessionario.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- che i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- che siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il trattamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro; 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori; 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori; 4) la data e il numero della presente concessione; 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite; 6) data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori come stabilito nella presente concessione.

E' inoltre fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 4

Opere in cemento armato.

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art. 1 della

legge 5 novembre 1971, n. 1086 il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 - prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dallo art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità ed agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata, unito alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

Art. 5

Termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

I lavori devono essere iniziati entro **UN ANNO** dalla data della presente concessione ed ultimati entro **TRE ANNI** dalla stessa data.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione così come comporta lo stesso effetto la entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (8).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tale caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (9).

L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare della concessione a mezzo di lettera raccomandata diretta all'Amministrazione Comunale e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

Dovrà del pari essere comunicata dal titolare con lo stesso mezzo la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Art. 6

Prescrizioni speciali (eventualmente)

SIANO FATTI SALVI E RISPETTATI I DIRITTI DEI TERZI.

TRAMUTOLA

, addì **★ 7 APR. 1992**

IL SINDACO

IL SINDACO

(Michele)

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

addì **★ 7 APR. 1992**

IL CONCESSIONARIO

Comune di TRAMUTOLA

Provincia di POTENZA

Concessione per la esecuzione di opere

PRATICA

48

Anno

1991

ot. N. 2200

Vista la domanda in data 18 MARZO 1991

al Prot. Generale n. 2200 corrispondente al n. 45 cronologico del Registro domande, con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di **AMPLIAMENTO CAPANNONE ARTIGIANALE CON ANNESSO ABITAZIONE ED UFFICI.**

sull'area o sull'immobile, distinto al catasto al foglio n. 8 particella n. 121-193 posta in TRAMUTOLA Via C/DA MATINELLE n. _____;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario 3 in data 8 GIUGNO 1991;

VISTO il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. _____ in data (1) _____;

VISTA la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28 - 1 - 1977, n. 10 (2);

VISTO il parere n. 3 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 8 GIUGNO 1991;

VISTI i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTO il capo IV del titolo II' della legge 17/8/1942, n. 1150 e la legge 6/8/1967, n. 765;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;

VISTO il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. _____ in data (3) _____;

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione;

DISPONE

Art. 1

Oggetto della concessione

Al _____ resident _____ via ROBERDAN n. 15 è concessa, alle condizioni indicate e fatti salvi i diritti di terzi e le norme del codice civile in materia di distanze, ove non particolarmente previste dal regolamento edilizio, la facoltà

di **AMPLIAMENTO CAPANNONE ARTIGIANALE CON ANNESSO ABITAZIONE
E UFFICI.**

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2

A) - Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettere a), d), e), f), g), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

O P P U R E

B) - Contributo per il rilascio della concessione con versamento dei costi di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b), 9, II° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L./mq. 4,732 a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 8.07.1984 e di L./mc. a norma del D. P. G. R. n. del

Il concessionario, all'atto della presente concessione, versa presso la Tesoreria Comunale la quota di LIRE 4.368.000 più il 10% (*) relativa agli oneri di urbanizzazione e/o si obbliga a trasferire entro il in proprietà del Comune mq. corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione, indicate nell'allegata planimetria, a norma del D. M. 1444 del 1° - 4 - 1968.

La quota di L. 5.362.000 commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (4), con le modalità e le garanzie fissate dal Consiglio Comunale con delibera n. del

Il mancato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali (5).

O P P U R E

C) - Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta alle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b); 9, II° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare, contestualmente alla esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, e in base al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria inerenti ai lavori stessi, e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonchè mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata planimetria.

All'atto del rilascio della presente concessione versa presso la Tesoreria Comunale la som-

(5) Questa clausola è valida fino alla data di approvazione delle tabelle parametriche regionali.

primaria, per quelle di urbanizzazione secondaria e per l'acquisto delle relative aree.

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (6).

A garanzia dell'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario contestualmente al rilascio della presente concessione presta adeguata garanzia a mezzo di fidejussione bancaria n. del rilasciata da

L'ammontare della garanzia corrisponde all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo, e precisamente a LIRE

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28-1-1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali (7).

O P P U R E

D) - Lottizzazione convenzionata (art. 28 L. U.) secondo la convenzione stipulata in data rep. con il Comune per l'attuazione del P.R.G.

Art. 3

Obblighi e responsabilità del concessionario.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- che i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- che siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il trattamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;
- 6) data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori come stabilito nella presente concessione.

E' inoltre fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 4

Opere in cemento armato.

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art. 1 della

(7) Vale quanto detto nella nota n. 5.

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2

A) - Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettere a), d), e), f), g), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

OPPURE

B) - Contributo per il rilascio della concessione con versamento dei costi di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b), 9, II° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L./mq. 4,732 a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 8.07.1987 e di L./mc. a norma del D. P. G. R. n. del

Il concessionario, all'atto della presente concessione, versa presso la Tesoreria Comunale la quota di LIRE 4368.000 per il 10.00% (*) relativa agli oneri di urbanizzazione e/o si obbliga a trasferire entro il in proprietà del Comune mq. corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione, indicate nell'allegata planimetria, a norma del D. M. 1444 del 1° - 4 - 1968.

La quota di L. 5.362.000 commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (4), con le modalità e le garanzie fissate dal Consiglio Comunale con delibera n. del

Il mancato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali (5).

OPPURE

C) - Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta alle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b); 9, II° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare, contestualmente alla esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, e in base al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria inerenti ai lavori stessi, e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonché mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata planimetria.

All'atto del rilascio della presente concessione versa presso la Tesoreria Comunale la som-

(4) Questo clausola entra in vigore per le istanze presentate dopo il 20 - 7 - 1977.

(5) cfr. lettera n

novembre 1971, n. 1086 il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 - prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dallo art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità ed agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata, unito alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attestati che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

Art. 5

Termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

I lavori devono essere iniziati entro **UN ANNO** dalla data della presente concessione ed ultimati entro **TRE ANNI** dalla stessa data.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione così come comporta lo stesso effetto la entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (8).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tale caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (9).

L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare della concessione a mezzo di lettera raccomandata diretta all'Amministrazione Comunale e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

Dovrà del pari essere comunicata dal titolare con lo stesso mezzo la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Art. 6

Prescrizioni speciali (eventualmente)

CON LE PRESCRIZIONI RIPORTATE IN ROSSO SUGLI ALLEGATI.

SIANO FATTI SALVI E RISPETTATI I DIRITTI DEI TERZI.

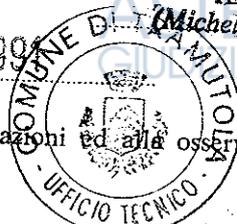
TRAMUTOLA

, addì 17 GIU. 1991

IL SINDACO

IL SINDACO

(Michele Isgrò De Falco)



IL CONCESSIONARIO

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

addì 17 GIU. 1991

Concessione per la esecuzione di opere

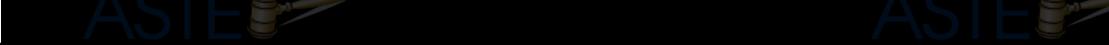
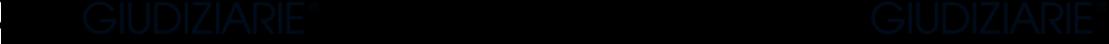
PRATICA

N. 22

Anno

1993

Prof. N. 4408

Visto la domanda n. 17 cronologico 1993
Sig. 
nato 
Via 
al Pr 

corrispondente al n. 50 cronologico del Registro domande, con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di **VARIANTE ALLA C.E. N° 48/91.**

sull'area o sull'immobile, distinto al catasto al foglio n. 8 particella n. 77
posta in **TRAMUTOLA** Via **C. DA MATINELLE** n.;

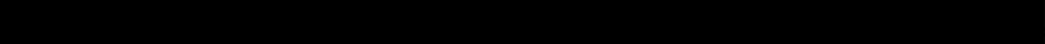
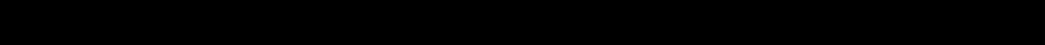
VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data;
VISTO il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. in data (1)

VISTA la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28 - 1 - 1977, n. 10 (2);
VISTO il parere n. 8 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del **18 OTTOBRE 1993**

VISTI i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;
VISTO il capo IV del titolo II della legge 17/8/1942, n. 1150 e la legge 6/8/1967, n. 765;
VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
VISTA la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
VISTO il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. in data (3)

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione;
DISPONE

Art. 1

Oggetto della concessione: 
Al 
residente 
è concessa, alle condizioni indicate e fatti salvi i diritti di terzi e le norme del codice civile in materia di distanze, ove non particolarmente previste dal regolamento edilizio, la facoltà

Lacciaro - Langonegro (Pz) - 693

di VARIANTE ALLA C.E. N° 48/91.

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2

A) - Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettere a), d), e), f), g), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

O P P U R E

B) - Contributo per il rilascio della concessione con versamento dei costi di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b), 9, II° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L./mc. a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. del e di L./mc. a norma del D. P. G. R. n. del

Il concessionario, all'atto della presente concessione, versa presso la Tesoreria Comunale la quota di LIRE (*) relativa agli oneri di urbanizzazione e/o si obbliga a trasferire entro il in proprietà del Comune mq. corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione, indicate nell'allegata planimetria, a norma del D. M. 1444 del 1° - 4 - 1968.

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (4), con le modalità e le garanzie fissate dal Consiglio Comunale con delibera n. del

Il mancato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali (5).

O P P U R E

C) - Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta alle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b); 9, II° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare, contestualmente alla esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, e in base al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria inerenti ai lavori stessi, e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonchè mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata planimetria.

All'atto del rilascio della presente concessione versa presso la Tesoreria Comunale la somma di L.

ma di L. per la esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione primaria, per quelle di urbanizzazione secondaria e per l'acquisto delle relative aree.

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (6).

A garanzia dell'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario contestualmente al rilascio della presente concessione presta adeguata garanzia a mezzo di fidejussione bancaria n. del rilasciata da

L'ammontare della garanzia corrisponde all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo, e precisamente a LIRE

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 - 1 - 1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali (7).

O P P U R E

D) - Lottizzazione convenzionata (art. 28 L. U.) secondo la convenzione stipulata in data rep. con il Comune per l'attuazione del P.R.G.

Art. 3

Obblighi e responsabilità del concessionario.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- che i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- che siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il trattamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro; 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori; 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori; 4) la data e il numero della presente concessione; 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite; 6) data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori come stabilito nella presente concessione.

E' inoltre fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 4

Opere in cemento armato.

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art. 1 della

legge 5 novembre 1971, n. 1086 il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 - prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dallo art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità ed agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata, unito alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

Art. 5

Termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

I lavori devono essere iniziati entro **UN ANNO** dalla data della presente concessione ed ultimati entro **TRE ANNI** dalla stessa data.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione così come comporta lo stesso effetto la entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (8).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tale caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (9).

L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare della concessione a mezzo di lettera raccomandata diretta all'Amministrazione Comunale e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

Dovrà del pari essere comunicata dal titolare con lo stesso mezzo la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Art. 6

Prescrizioni speciali (eventualmente)

SIANO FATTI SALVI E RISPETTATI I DIRITTI DEI TERZI.

TRAMUTOLA

★ 6 NOV. 1993

addì

IL SINDACO

IL SINDACO

(Michele Ing. De Falco)

[Handwritten signature]



Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

★ 6 NOV. 1993

addì

IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature]

Intopow

Comune di Tramutola
 PROSPETTO GENERALE
 6009 17 LUG. 2007
 C.A. C.G. C.L. C.R. C.S. C.S. V.V. U.U.
 X
 AULICINO

COMUNE DI TRAMUTOLA (Potenza)
Denuncia inizio attività

Al Signor SINDACO del
Comune di Tramutola
- Ufficio Tecnico
85057 TRAMUTOLA (PZ)

OGGETTO: Denuncia Inizio Attività per l'esecuzione di lavori in variante al *Permesso a Costruire n° 54 del 17/11/2005*, del Complesso Industriale S. r.l. sito alla c/da Matinelle snc - F. 8 part. 141, 806, 807.



... sito in c/da Matinelle snc, distinto in catasto urbano al fg. n. 8, mappale n. 141-806-807, ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380,

DENUNCIA

che sull'immobile in argomento, avranno inizio alle scadenze di legge, le attività edilizie in variante al *Permesso a Costruire n° 54 del 17/11/2005*, illustrate nel prospetto seguente:

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso a Costruire citato.
- revisione o installazione di impianti tecnologici; al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;

Comunica quanto segue:

Progettista Architettonico, delle Strutture (c.a. - acciaio - legno lamellare), Direttore dei Lavori: ing. DITRANI Vincenzo, residente a Moliterno(PZ) e con studio "Atelier Uno", alla c/da Cembrina (zona Industriale) snc. , tel 0975 311366 , P.IVA 00195800768, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Potenza ;

Assuntore dei lavori è l'impresa Fratelli Carlomagno - Società cooperativa, con sede legale in via Rocco Scotellaro, n. 45 - Tramutola (PZ) P.IVA 01668900762, iscritto alla C. C.I.A.A.; che sostituisce l'impresa di Sanchirico Oreste per le opere strutturali (seguirà verbale di consistenza da trasmettere in allegato ai depositi strutturali)

Comune di Tramutola
 Spett.le Ufficio per l'Edilizia
 Denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 28-29
 D.P.R. n. 609/2001, depositata in data 17/7/2007
 n. 20

Allega la seguente documentazione:

- Relazione tecnico-descrittiva dell'intervento in uno con gli Elaborati grafici progettuali relativi allo stato di fatto e di progetto;
- Titolo di proprietà o autocertificazione;
Estratto del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- Documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 con indicazione del nuovo intervento;
- Progetto impianto ex legge 46/1990;
- Elaborati tecnici ex legge 10/91 e DPR 412/93;
- Elaborati tecnici ex legge 13/1990 e DPR 236/1990;
- Documentazione fotografica.
- Ricevuta del versamento di £ per i diritti di segreteria.
- copie di autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- DURC dell'impresa F.lli Carlomagno

Il sottoscritto si impegna ad inviare al Comune, al termine dei lavori, comunicazione scritta di ultimazione degli stessi, consapevole che la durata non potrà eccedere i tre anni a partire dalla data del loro inizio, nonché certificato di colludo che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Tramutola, li 16 luglio 2007

IL RICHIEDENTE

il prog. e dir. lavori
ing. Vincenzo D'ETRANI
studio ATELIER



Comune di TRAMUTOLA (PZ)
 Provincia di Potenza



Committente: 

inelle
Tramutola (PZ)

| | | | | | |
|--|------------|--|--|--------|---------|
| 3 | LUGLIO 07 | AGG. PER RICHIESTA C.NE TRAMUTOLA PROT 6116 DEL 20.05.07 | DITRANI | | |
| 2 | LUGLIO 07 | D.I.A. IN CORSO D'OPERA | DITRANI | | |
| 1 | SETTEM. 05 | INTEGRAZIONE | DITRANI | | |
| 0 | GIUGNO 05 | EMISSIONE | DITRANI | | |
| INDICE | DATA | MODIFICHE | DISEGN. | CONTR. | APPROV. |
| D.I.A. per i lavori in variante al Permesso a Costruire n.54/05 Complesso Industriale 'Lavorazione Legno' | | | il progettista Ing. Vincenzo DITRANI  | | |
| Finanziamento: L. 488 / 92 - 17° bando 2003 - prog. n° 84254 / 12 | | | SCALA | | |
| PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI | | | TAVOLA N. | | |

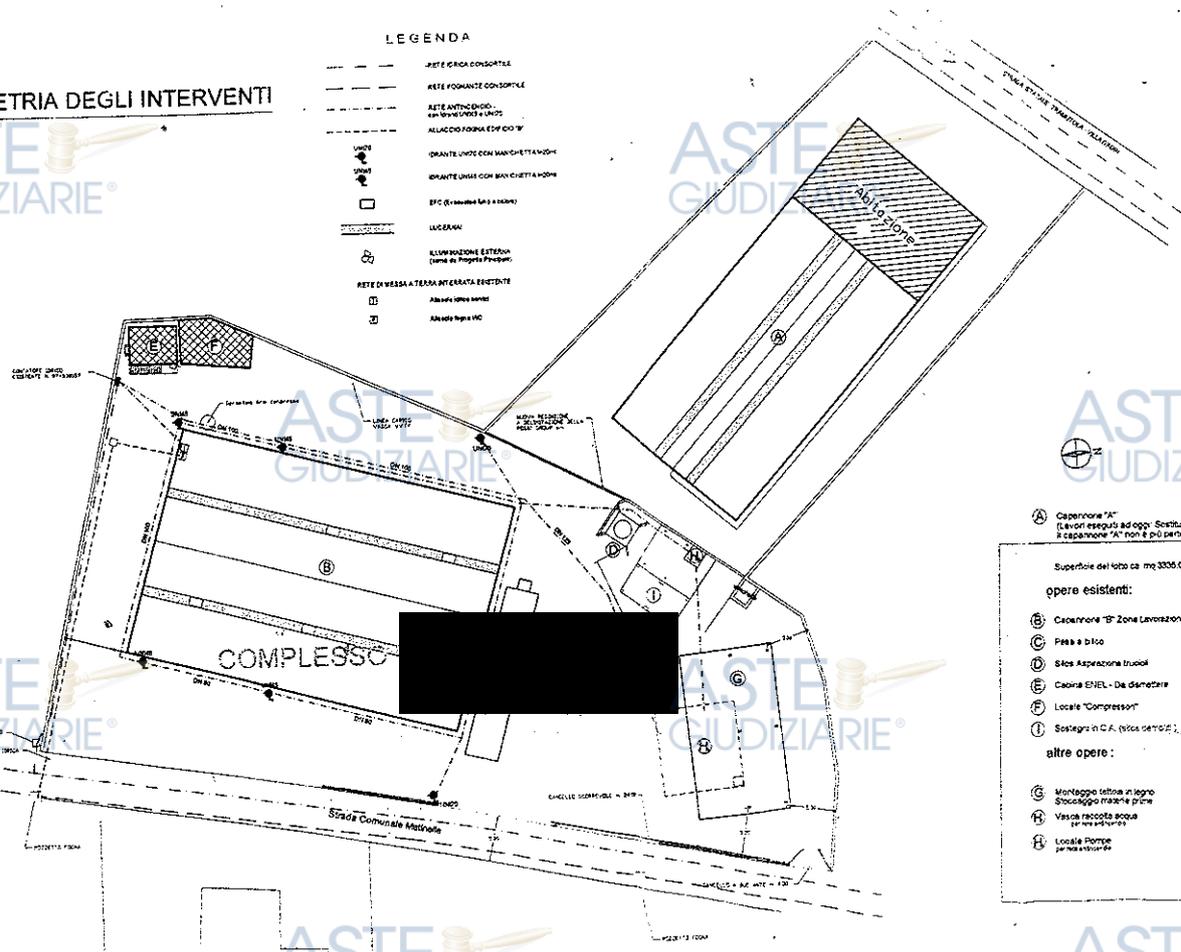
Atelier Uno - Studio associato d'ingegneria - Zona Industriale - 85059 Viggiano (PZ) tel. 0975-311366

PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

scala 1:400

LEGENDA

- RETE IDRICA CONDOTTE
- RETE FOGNANTE CONDOTTE
- RETE ANTICONGELANTE
- ALLACCO FONDA EDIFICIO
- QUANTE UNO CON MANICETTA NONO
- QUANTE UNO CON MANICETTA NONO
- ETC (ESEMPIO 10 x 1000)
- LUCERNA
- ILLUMINAZIONE ESTERNA
- ILLUMINAZIONE ESTERNA
- RETE DI MESSA A TERRA INTERGATA ESISTENTE
- Alzavola (segni)
- Alzavola (segni)



Capitolo "A"
(Lavori eseguiti ad oggi - Scelazione merito a copertura)
Il capitolo "A" non è più parte del complesso "RISERVA" ex

Superficie del lotto ca. mq. 3335,0

opere esistenti:

| | | |
|---|---|-----------|
| ⓐ | Casermone "B" Zona Levazione - ex caserma | mq. 920,0 |
| ⓑ | Pista a bloc | |
| ⓒ | Sito Aspirazione trucioli | |
| ⓓ | Casina ENEL - Da smantellare | mq. 21,0 |
| ⓔ | Locale "Compressor" | mq. 36,0 |
| ⓕ | Sediario in C.A. (ex. centro) | |

altre opere:

| | | |
|---|---------------------------|----------|
| ⓖ | Montaggio latine in legno | mq. 1800 |
| ⓗ | Vasca raccolta acqua | mq. 77,6 |
| ⓓ | Locale Pompe | |



COMUNE di TRAMUTOLA
Provincia di Potenza
Sportello unico dell'edilizia

Pratica Edilizia n. 42/2005

Prot. N. 369

Permesso di costruire n. 54 del 17.11.2005

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Il Responsabile Del Servizio Tecnico

Ai sensi dell' art. 13 ,comma 1 del D. P.R. 380/2001;

[REDACTED]
Adeguamento funzionale e impiantistica, installazione prefabbricato, in Contrada Matinelle, fg. 8 particella n.141- 806 -807

VISTI gli elaborati tecnici ed amministrativi ivi allegati;

VISTA la proposta espressa in merito in data 17.11.2005 dal responsabile del proc.to geom. Antonio AULICINO;

VISTO il parere espresso in merito dalla ASL di Potenza -Servizio Sanitario in data -Non Dovuto ;

VISTO il vigente Piano regolatore generale e le relative norme tecniche di attuazione;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio comunale;

VISTE le vigenti leggi urbanistiche;

DATO ATTO che l'opera di cui alla presente concessione ricade ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 nei casi di permesso di costruire gratuito;

Rilascia il presente

Permesso Di Costruire

[REDACTED]
...vigenti disposizioni in materia di edilizia e di
d'arte, nonché alle prescrizioni e avvertenze di seguito riportate

CONDIZIONI GENERALI

- I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati in ogni fase della esecuzione dei lavori;
- LA REALIZZAZIONE DEGLI ALLACCIAMENTI IDRICI E FOGNARI INTERNI DOVRANNO ESSERE CONFORMI AL REGOLAMENTO ADOTTATO DAL GESTORE DEL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO.**
- Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici; gli assiti ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- Le eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
- I lavori non potranno essere iniziati prima di aver chiesto ed ottenuto il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote, nonché alla verifica da parte del DL di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc.
- Devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui ai capi I-II e IV del D.P.R. 380/2001 in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex legge 64/1974);
- Il titolare del Permesso di Costruire, il Committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come della modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. n. 380/2001.
- L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso di costruire e i lavori devono essere ultimati entro anni 3 dalla data di inizio pena la decadenza del permesso stesso. Se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso per la parte non ultimata.**
- Se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso per la parte non ultimata.
- Prima dell'inizio dei lavori il committente deve presentare all'Amministrazione concedente :
il nominativo dell'Impresa esecutrice delle opere unitamente al D.U.R.C. (Documento unico di regolarità contributiva) rilasciato da I.N.P.S.- I.N.A.I.L. e CASSA EDILE , come previsto dall'art. 3 comma 8 b del D.lgs 494/1996;
dichiarazione relativa alla ditta esecutrice , dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione sul contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavori dipendenti;
In assenza della certificazione della regolarità contributiva, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo come previsto dall'art. 3 comma 8 b-ter del D.lgs 494/1996.
- Devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- Devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
- La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
- Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma dei regolamenti, previo benessere dell' U.T.C., che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate. Gli allacci alle reti tecnologiche pubbliche devono essere dotati di pozzetti di diramazione aventi funzione di ispezione situati nella proprietà privata. Non è consentito allacciare direttamente sulle reti pubbliche né creare pozzetti di intersezione sulla area pubblica .
- IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 1 giorno, l'avvenuto inizio dei lavori.
- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, in modo ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, estremi del presente permesso di costruire , la data di inizio e fine dei lavori.

Prescrizioni particolari : *****

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

IL RESP.LE DEL PROC.TO

Geom. Antonio Aulicino

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Roberto Schettini



Comune di Tramutola

C.a.p. 85057 Provincia di Potenza Tel. (0975) 353002 - 353212

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: Progetto per la Costruzione di un Capannone Artigianale con
annessa Abitazione-Rilascio Attestato.

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

Vista

s.n.c.

Vista la concessione edilizia n° 48 del 17.06.1991 e relative
concessioni in variante n° 26 del 7.04.1992 e n° 92 del 6.11.1993;

Visto l'attestato a firma del progettista e direttore dei lavori ing.
DI MARCO Nicola in data 22.02.1996 sulla conformità delle opere
realizzate di cui alle concessioni rilasciate dal Comune di Tramutola;

~~Preso atto~~ del sopralluogo in data 27.02.1996 dall'Ufficio Tecnico Comunale
presso l'insediamento artigianale sito alla C.da Matinelle di

proprietà della ditta

che non risultano esserci difformità rispetto alle concessioni
rilasciate (n°48/91-n°26/92-n°29/93);

a t t e s t a

che le opere sono state realizzate in conformità alle concessioni
edilizie rilasciate dal Comune di Tramutola.

Il presente attestato si rilascia a richiesta di parte per uso
pratica Medio Sud

Tramutola, lì 27 febbraio 1996



IL RESP. UFFICIO TECNICO
(Arch. SCETTINI Roberto)

Juto povi. 2

Comune di Tramutola
 6009
 LUG. 2007
 SINDACO
 V.V. U.U.
 AULICINO

COMUNE DI TRAMUTOLA (Potenza)
Denuncia inizio attività

Al Signor SINDACO del
Comune di Tramutola
- Ufficio Tecnico
85057 TRAMUTOLA (PZ)

OGGETTO: Denuncia Inizio Attività per l'esecuzione di lavori in variante al *Permesso a Costruire n° 54 del 17/11/2005* del Complesso



Il sottoscritto
Tramutola (PZ)
Proprietario, del sito in C.da Matinelle snc, distinto in catasto urbano al fg. n. 8, mappale n. 141-806-807, ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380,

DENUNCIA

che sull'immobile in argomento, avranno inizio alle scadenze di legge, le attività edilizie in variante al *Permesso a Costruire n° 54 del 17/11/2005*, illustrate nel prospetto seguente:

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel *Permesso a Costruire* citato.
- revisione o installazione di impianti tecnologici; al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;

Comunica quanto segue:

Progettista Architettonico, delle Strutture (c.a. - acciaio - legno lamellare), Direttore dei Lavori: ing. DITRANI Vincenzo, residente a Moliterno (PZ) e con studio "Atelier Uno", alla c/da Cembrina (zona Industriale) snc., tel 0975 311366, P.IVA 00195800768, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Potenza;

Assuntore dei lavori è l'impresa Fratelli Carlomagno - Società cooperativa, con sede legale in via Rocco Scotellaro, n. 45 - Tramutola (PZ) P.IVA 01668900762, iscritto alla C. C.I.A.A.; che sostituisce l'impresa di Sanchirico Oreste per le opere strutturali (seguirà verbale di consistenza da trasmettere in allegato ai depositi strutturali)

Comune di Tramutola
 Sportello Unico per l'Edilizia
 Denuncia Inizio Attività ai sensi degli artt. 28-30
 D.P.R. n. 109/2001, art. 1, comma 1, lett. a) dove 27/12/2007
 art. 20

Allega la seguente documentazione:

- Relazione tecnico-descrittiva dell'intervento in uno con gli Elaborati grafici progettuali relativi allo stato di fatto e di progetto;
- Titolo di proprietà o autocertificazione; Estratto del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- Documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 con indicazione del nuovo intervento;
- Progetto impianto ex legge 46/1990;
- Elaborati tecnici ex legge 10/91 e DPR 412/93;
- Elaborati tecnici ex legge 13/1990 e DPR 236/1990;
- Documentazione fotografica.
- Ricevuta del versamento di £ per i diritti di segreteria.
- copie di autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- DURC dell'impresa F.lli Carlomagno

Il sottoscritto si impegna ad inviare al Comune, al termine dei lavori, comunicazione scritta di ultimazione degli stessi, consapevole che la durata non potrà eccedere i tre anni a partire dalla data del loro inizio, nonché certificato di colludo che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Tramutola, li 16 luglio 2007

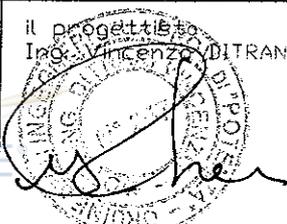
IL RICHIEDENTE



il prog e dir lavori
ing. Vincenzo DI TRANI
studio ATELIER

Comune di TRAMUTOLA (PZ)
 Provincia di Potenza

Comune di Tramutola
 Sportello Unico per l'Edilizia
 D.P.R. n. 112/07
 17/7/07
 al s. 60
 in corso di Procedimento

| | | | | | | | | |
|---|------------|-------------------------|---------|--|--|-------------------------------------|---------|--|
| committente: | | | | | | <i>Matinelle Tramutola (PZ)</i> | | |
| 2 | LUGLIO 07 | D.I.A. IN CORSO D'OPERA | DITRANI | | | | | |
| 1 | SETTEM. 05 | INTEGRAZIONE | DITRANI | | | | | |
| 0 | GIUGNO 05 | EMISSIONE | DITRANI | | | | | |
| INDICE | DATA | MODIFICHE | | | DISEGN. | CONTR. | APPROV. | |
| D.I.A. per i lavori in variante al Permesso a Costruire n.54/05 Complesso Industriale 'Lavorazione Legno' Finanziamento: L. 488 / 92 - 17° bando 2003 - prog. n° 84254 / 12 | | | | | il progettista Ing. Vincenzo DITRANI  | | | |
| Relazione Tecnica Disegni Stato Attuale e Stato Modificato | | | | | SCALA | | | |
| | | | | | TAVOLA N. | | | |

Atelier Uno - Studio associato d'ingegneria - Zona Industriale - 85059 Viggiano (PZ) - tel. 0975-311366



(Progetto di Ristrutturazione ed Adeguamento funzionale - impiantistico)
Finanziamento con L. 488/92 – 17 bando 2003 – prog. 84254/12

RELAZIONE TECNICA E DISEGNI (allegato unico della DIA)

1. RELAZIONE TECNICA

- Introduzione – descrizione interventi

2. Disegni dello Stato Attuale e del Permesso a Costruire n° 54/2005

- Corografia 1: 25.000 – planimetria catastale
- Planimetria degli interventi - scala 1: 400 (Perm a Costruire n° 54/05)
- Piante, Prospetti e sezioni del capannone “ B ” (Perm a Costruire n° 54/05)
- Piante, Prospetti e sezioni del capannone “ A ” - scala 1: 200

Il capannone “A” è stato oggetto del solo rifacimento del manto di copertura e non sarà oggetto di ulteriori lavorazioni edilizie; i disegni allegati sono quelli dello “stato attuale “ precedente al Permesso a Costruire n° 54/05.

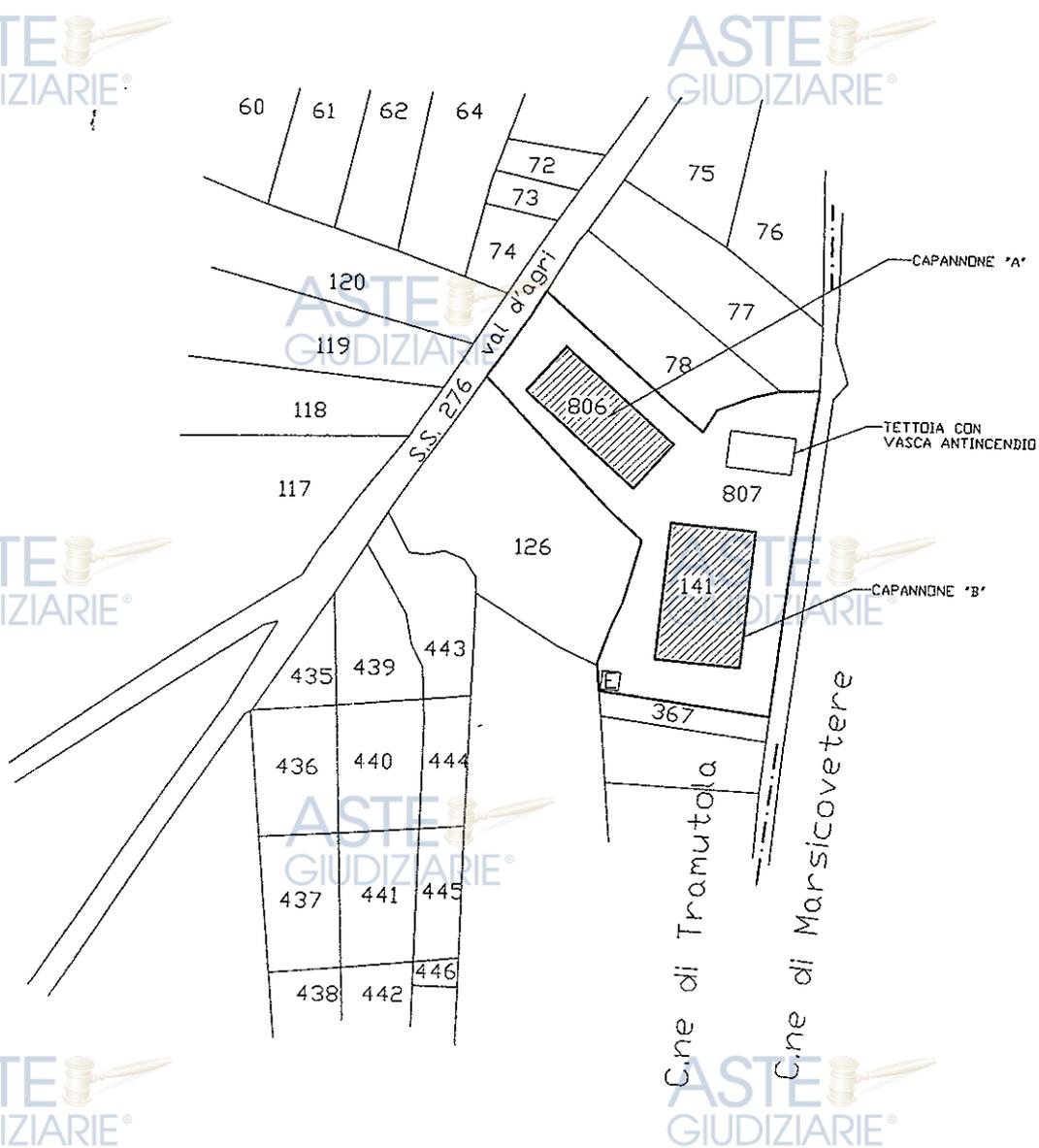
3. Disegni delle Varianti

- Planimetria degli interventi – scala 1: 400
 - Piante, Prospetti e sezioni del capannone “ B ” - scala 1: 200
- A Conferma degli interventi del Permesso a Costruire n° 54/05;**

PLANIMETRIA CATASTALE

Comune di TRAMUTOLA

Loc. Matinelle - Fg.8 Part.141-806-807

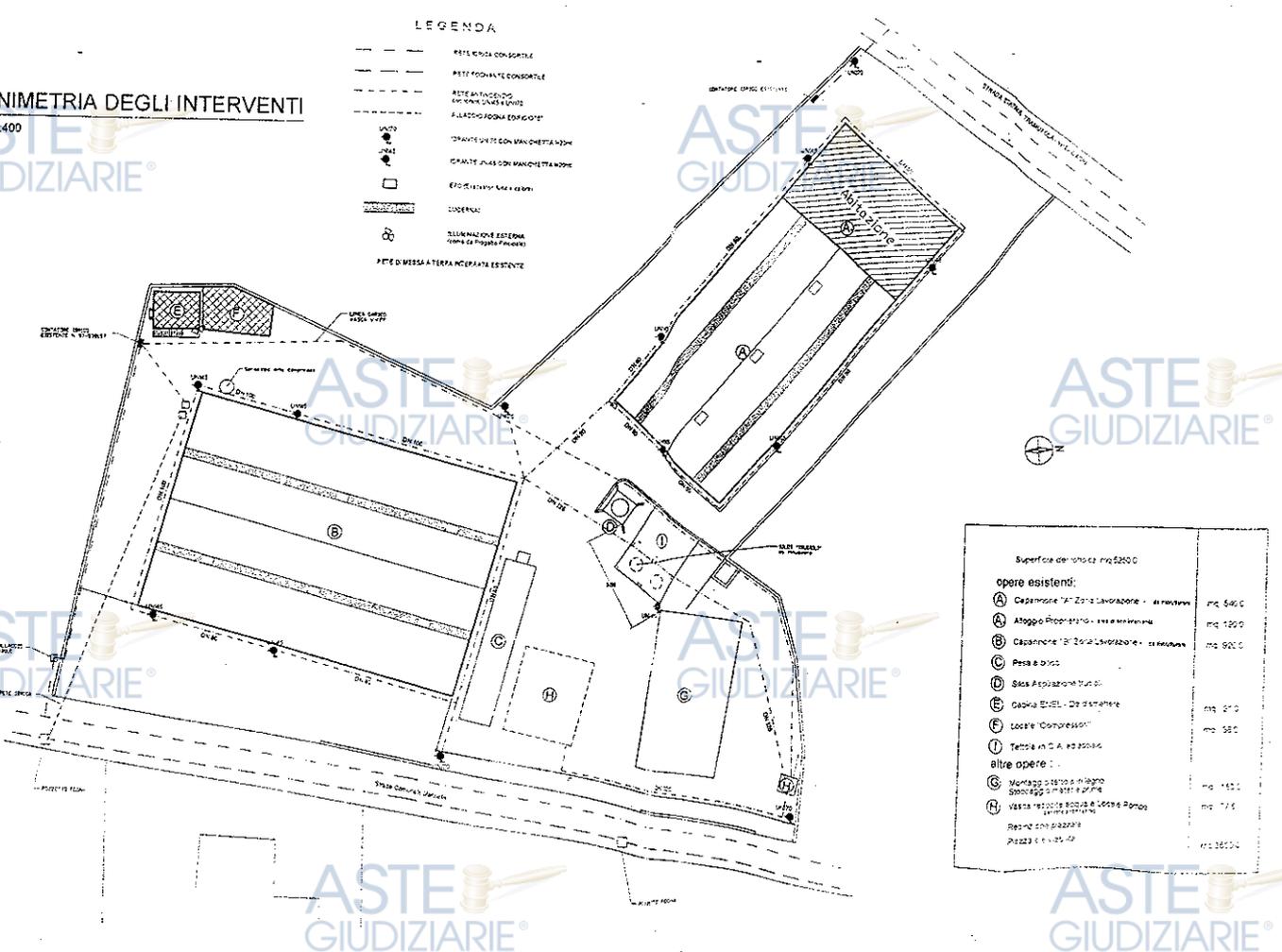


PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

scala 1:400

LEGENDA

- RETE FOGNARIA CONSORTILE
- RETE FOGNANTE CONSORTILE
- RETE SANITANDO
- F. L. AERODIFFUSIONE EDIFICIO
- TRONTO UNITE CON MANICHIETTA NOME
- SPALTE UNITE CON MANICHIETTA NOME
- F. S. DI RIVISTO MANICHIETTA NOME
- CUSCENNA
- ILLUMINAZIONE ESTERNA (nome da Progetto Finanziario)
- RETE DI MESSA A TERRA INCORPORATE ESISTENTE



| Superficie dell'area mq 5200,0 | |
|--|-----------|
| opere esistenti: | |
| A Capannone "1" Zona Lavoratore - 400 mq | mq 540,0 |
| B Alloggio Proprietario - 100 mq | mq 1200,0 |
| C Capannone "2" Zona Lavoratore - 100 mq | mq 900,0 |
| D Pista di calcio | |
| E Sika Aspirolom (100) | |
| F Cavaio EDEL - 200 mq | mq 210,0 |
| G Locali "Compressori" | mq 580,0 |
| H Tettoia in C.A. n. 20000 | |
| I Tettoia in C.A. n. 20000 | |
| altre opere: | |
| C Montaggio di tutto il sistema di irrigazione e drenaggio | mq 150,0 |
| H Vasta recinzione per il locale "Pannone" | mq 170,0 |
| I Recinzione per il locale "Pannone" | mq 3800,0 |

PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

scala 1:400

- RETE IDRICA CONSORTILE
- RETE FOGNANTE CONSORTILE
- RETE ANTINCENDIO con Idranti UNI45 e UNI70
- ALLACCIO FOGNA EDIFICIO "B"



IDRANTE UNI70 CON MANICHETTA l=20mt.

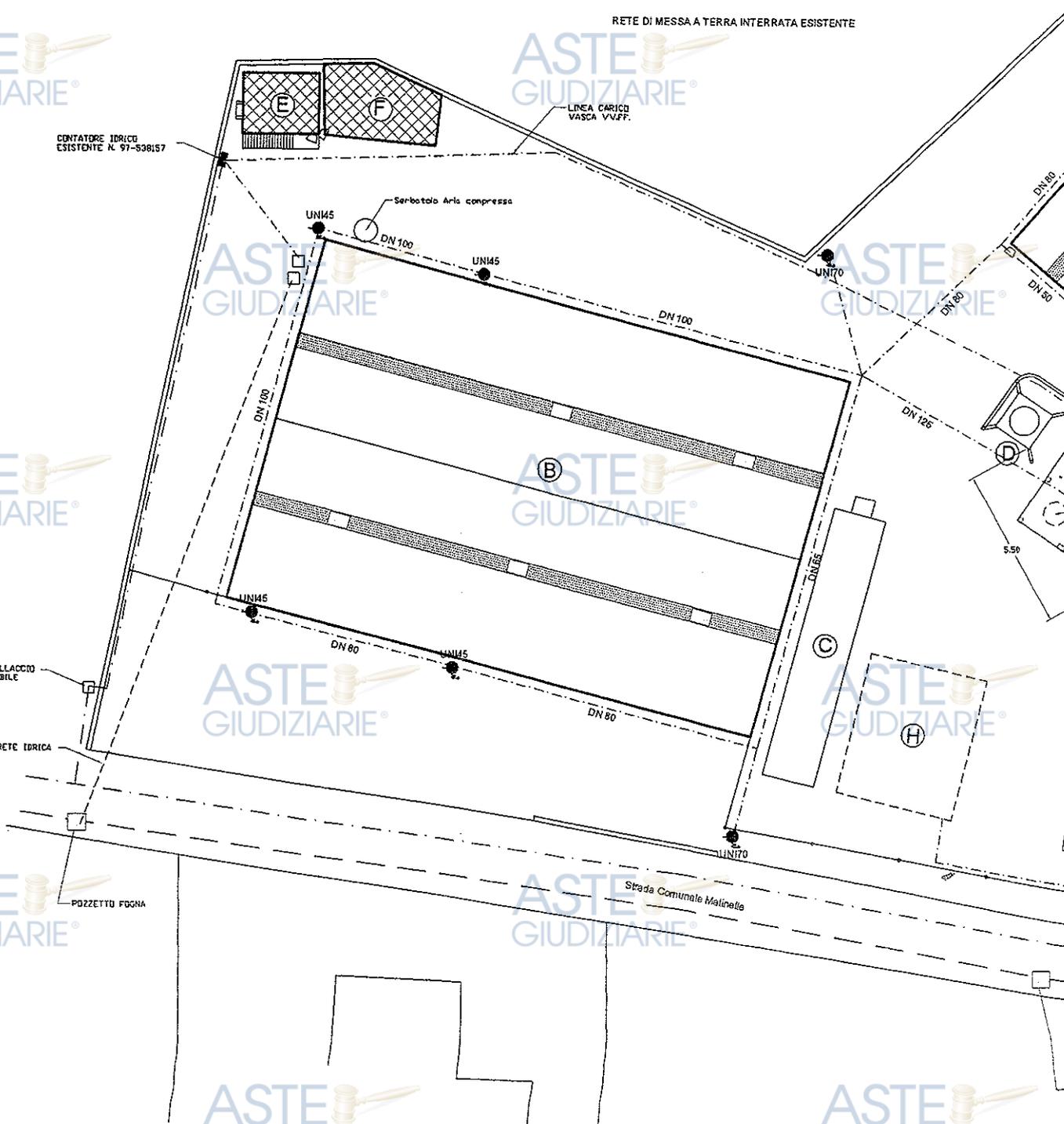
IDRANTE UNI45 CON MANICHETTA l=20mt.

EFC (Evacuatori fumo e calore)

LUCERNAI

ILLUMINAZIONE ESTERNA (come da Progetto Principale)

RETE DI MESSA A TERRA INTERRATA ESISTENTE





CAPANNONE " B " - scala 1: 200

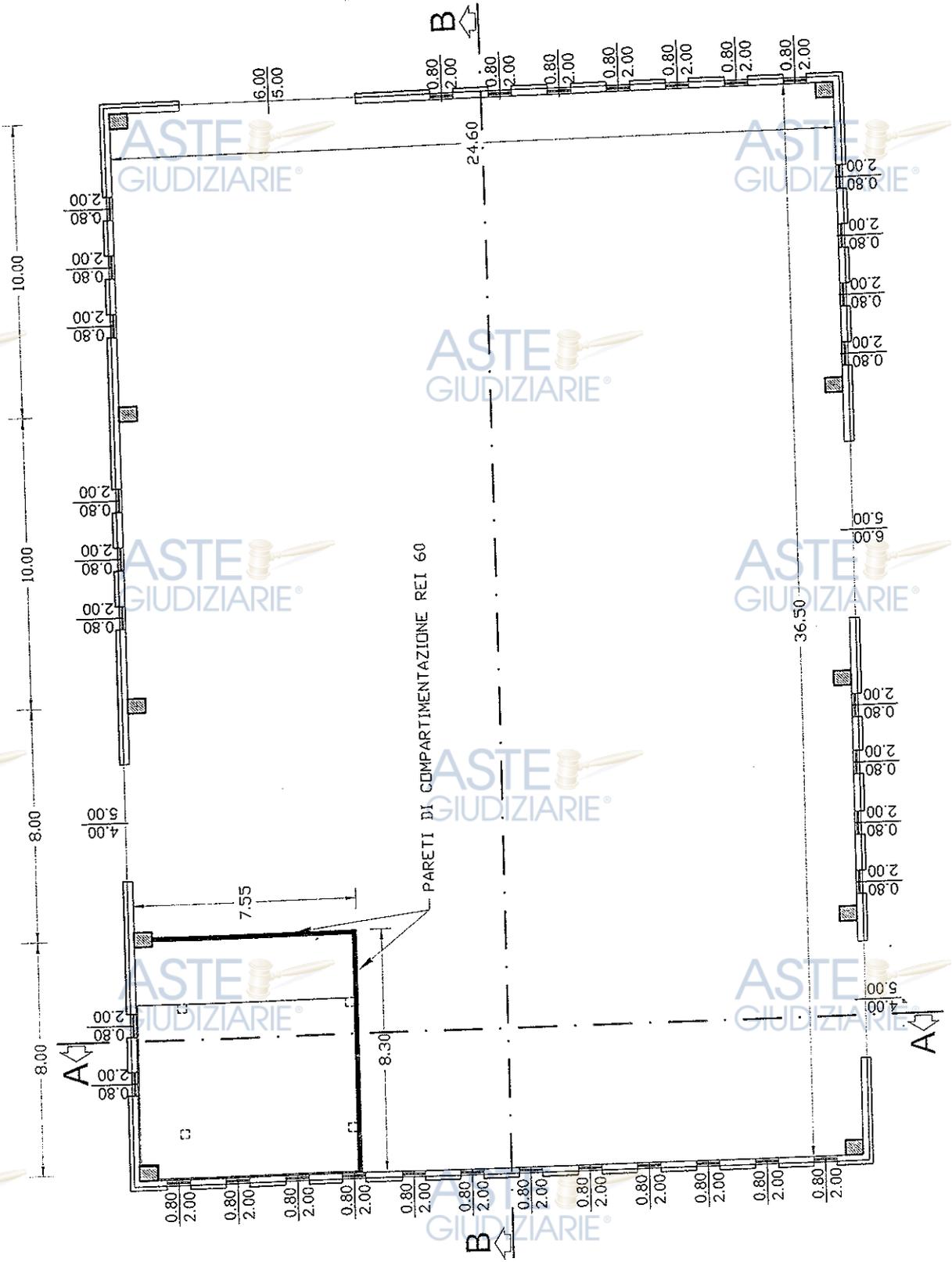


*Disegni di progetto del **Permesso a Costruire n° 54/05***



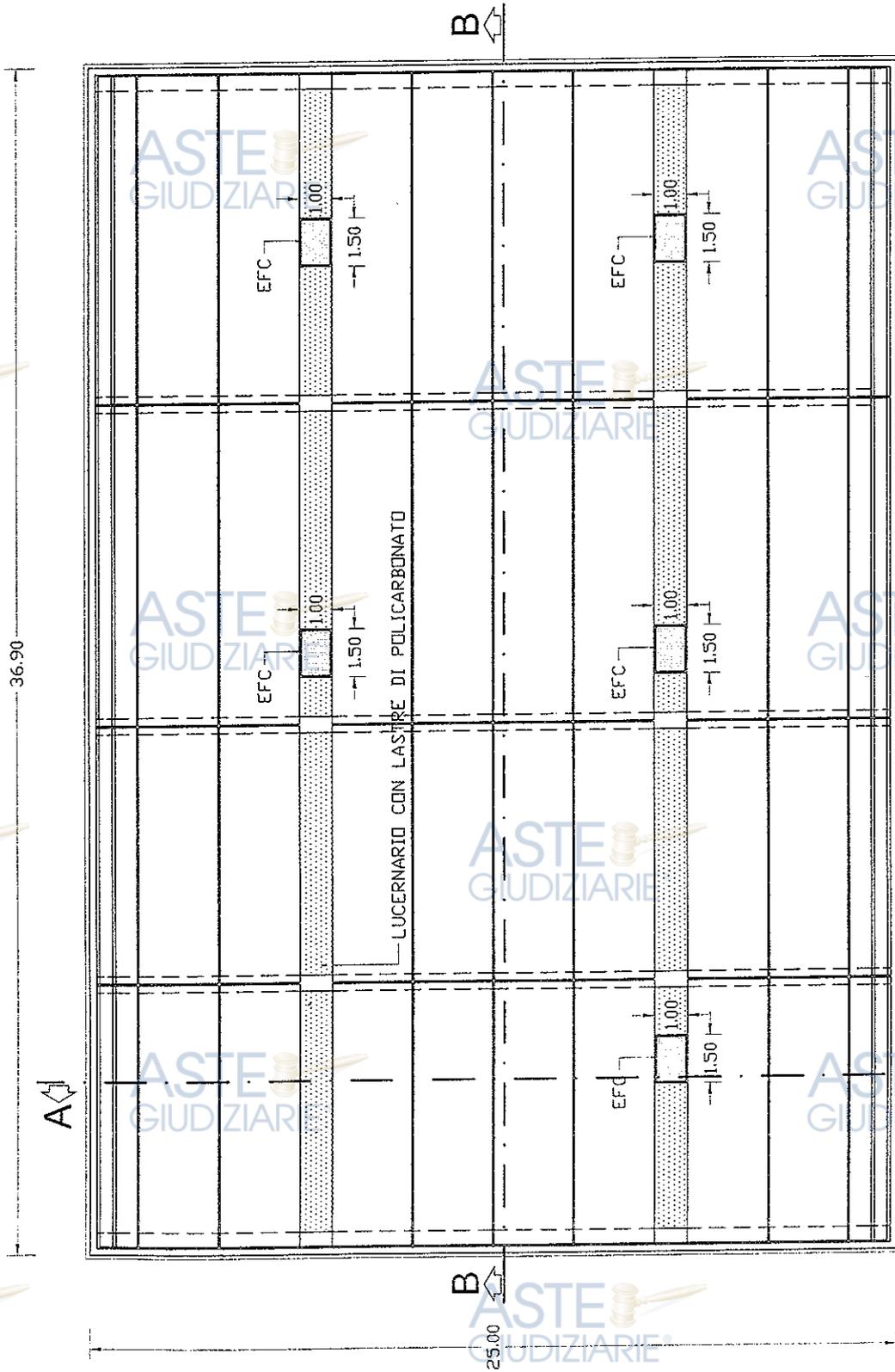
PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:200

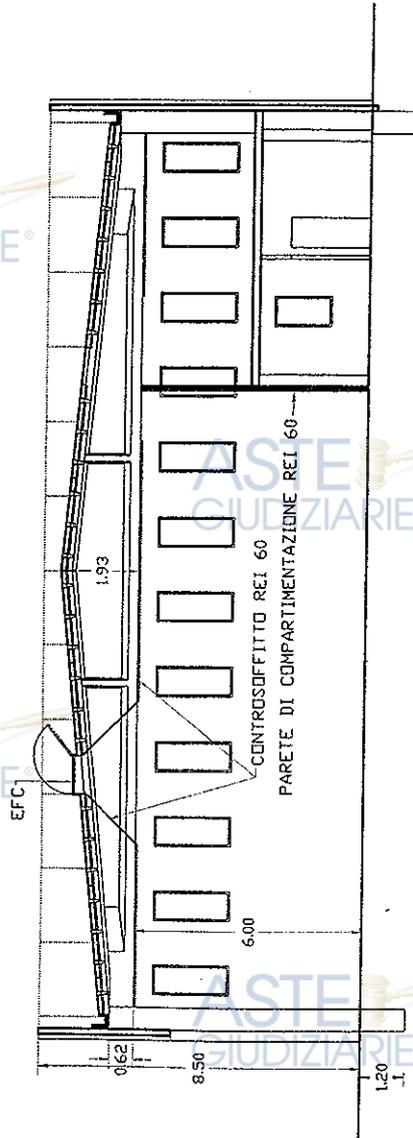


PIANTA COPERTURA

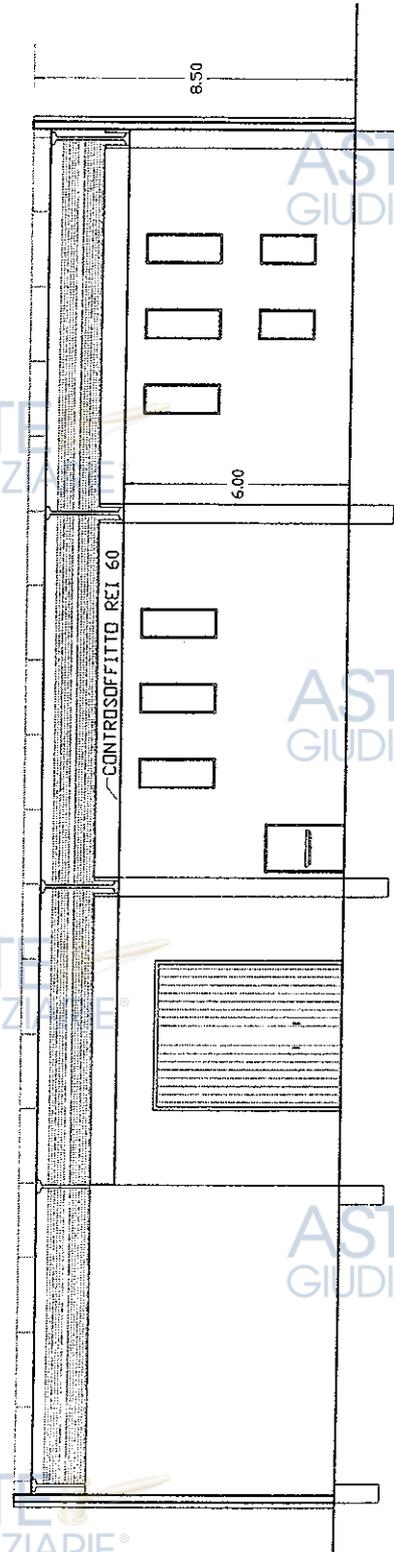
scala 1:200



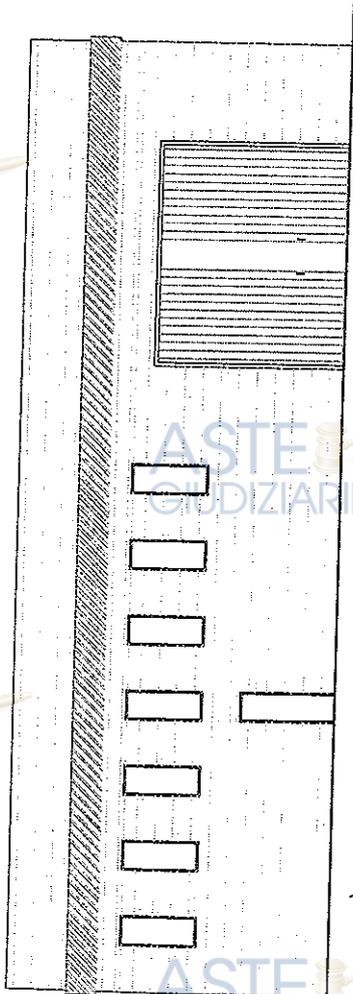
SEZIONE A-A
scala 1:200



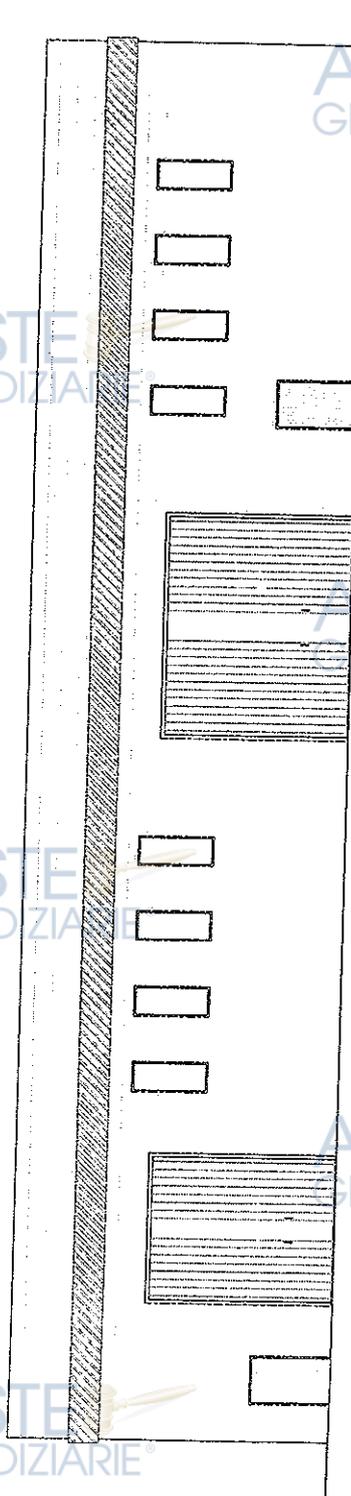
SEZIONE B-B
scala 1:200

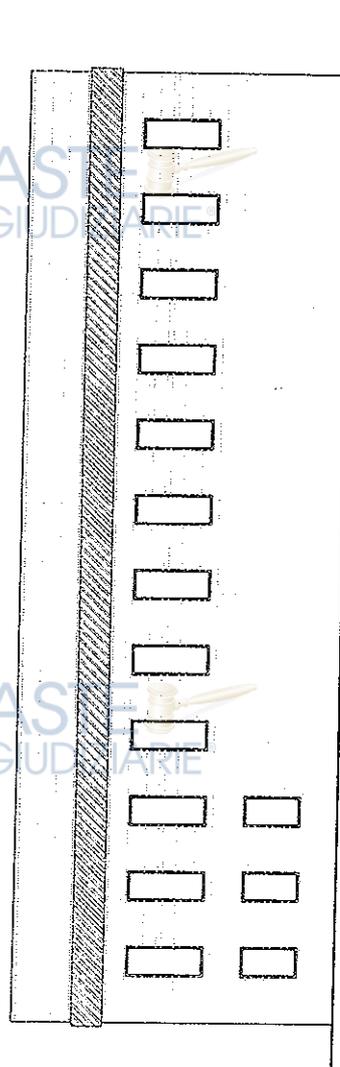
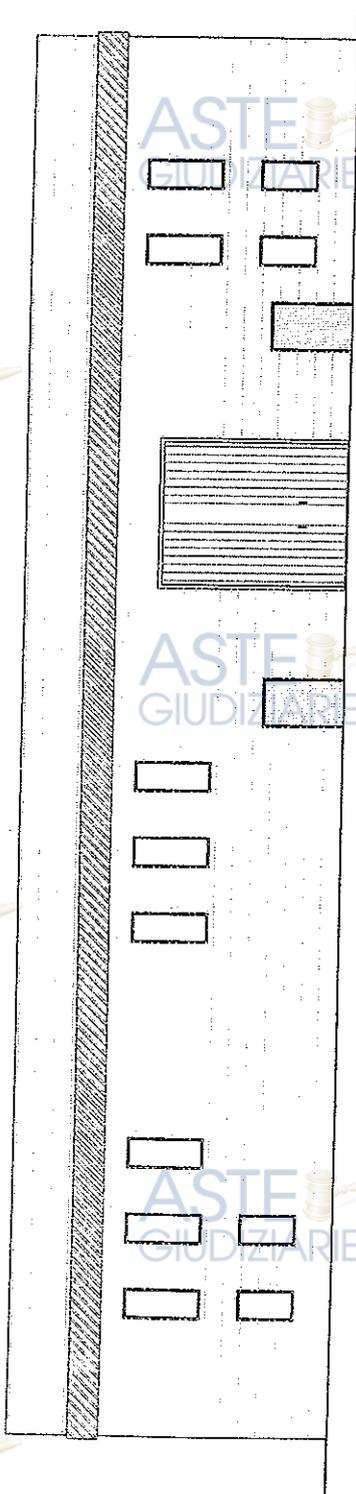


PROSPETTO NORD
scala 1:200



PROSPETTO EST
scala 1:200





3. **Disegni delle Varianti “DIA luglio 2007”**

- Planimetria degli interventi – scala 1: 400
- Piante, Prospetti e sezioni del capannone “B” - scala 1: 200
a conferma degli interventi del **Permesso a Costruire n° 54/05;**

I disegni esecutivi degli interventi previsti in planimetria, quali tettoia e vasca interrata di accumulo per l’antincendio,

sono riportati negli allegati grafici del Permesso a Costruire

n° 54/05 e poi nei disegni “strutture” depositate in Regione

ed allo Sportello Unico di Tramutola (PZ).

PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

scala 1:400

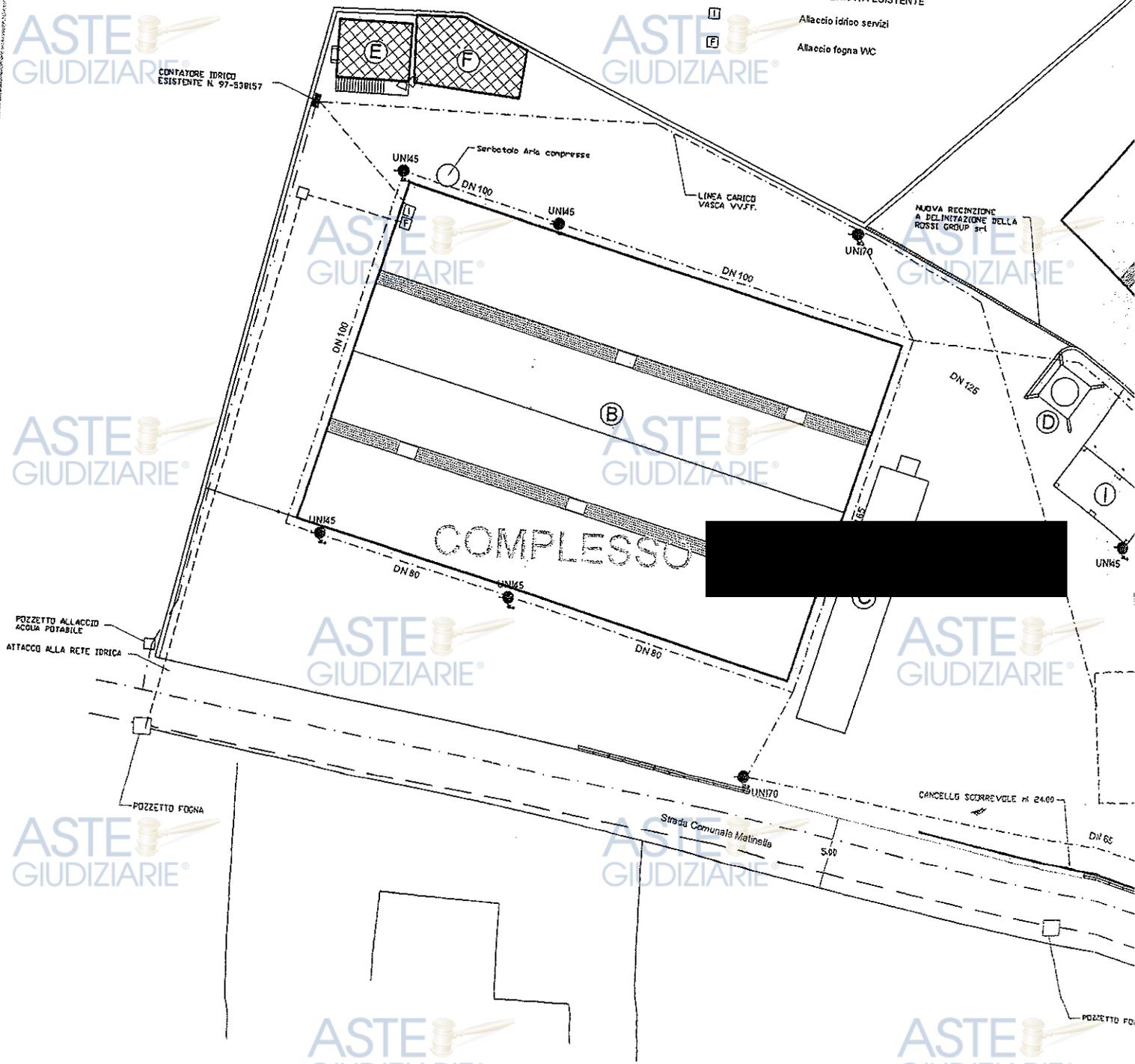
LEGENDA

- RETE IDRICA CONSORTILE
- RETE FOGNANTE CONSORTILE
- RETE ANTINCENDIO con idranti UN145 e UN170
- ALLACCIO FOGNA EDIFICIO "B"
- UN170
- UN145
-
- ▨
- ⊗
- ⊞
- ⊞

RETE IDRICA CONSORTILE
 RETE FOGNANTE CONSORTILE
 RETE ANTINCENDIO con idranti UN145 e UN170
 ALLACCIO FOGNA EDIFICIO "B"
 IDRANTE UN170 CON MANICHETTA l=20mt
 IDRANTE UN145 CON MANICHETTA l=20mt
 EFC (Evacuatori fumo e calore)
 LUCERNAI
 ILLUMINAZIONE ESTERNA (come da Progetto Principale)

RETE DI MESSA A TERRA INTERRATA ESISTENTE

⊞ Allaccio idrico servizi
 ⊞ Allaccio fogna WC





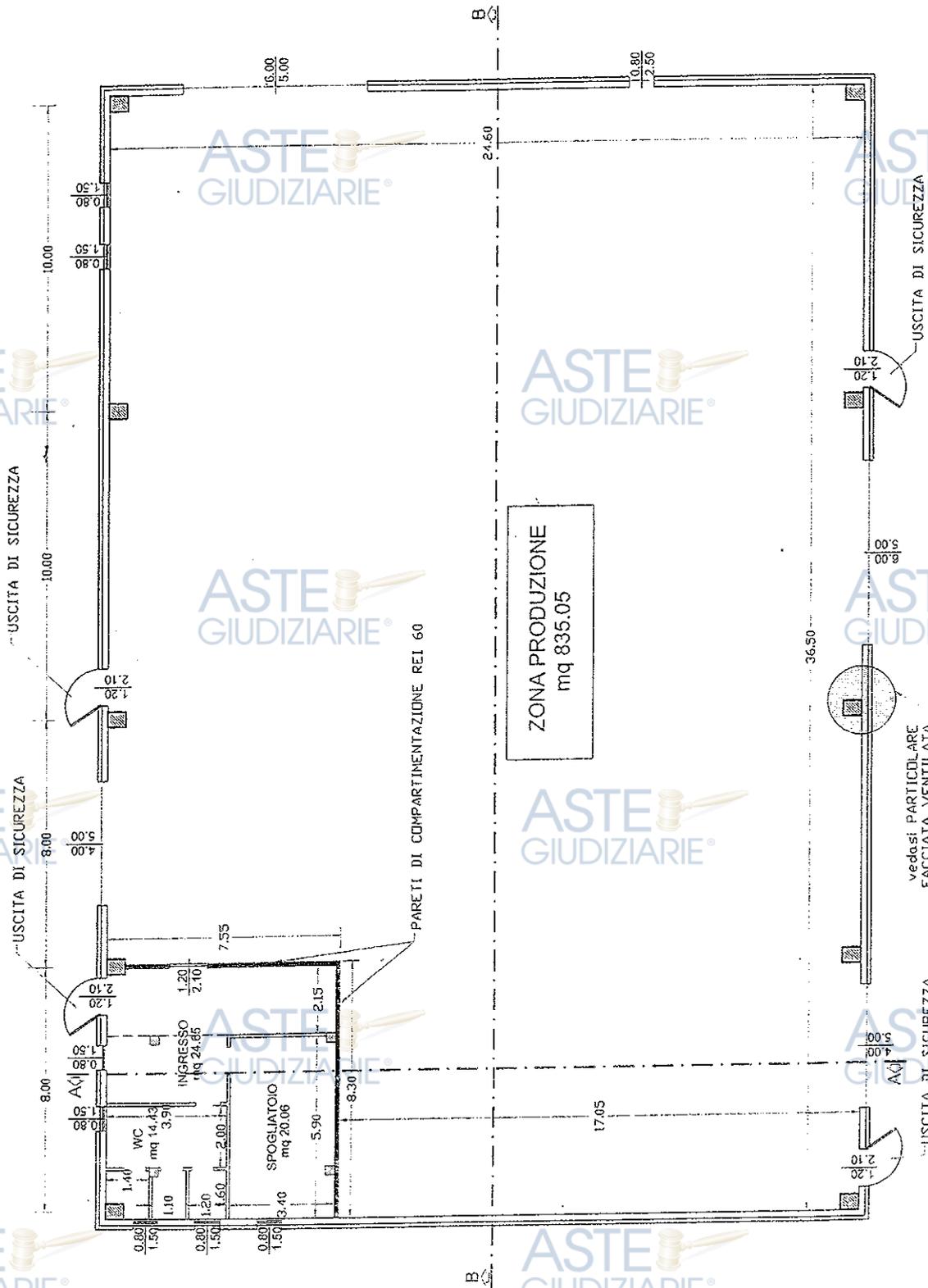
CAPANNONE " B " - scala 1: 200



*Disegni di progetto del **Permesso a Costruire n° 54/05***

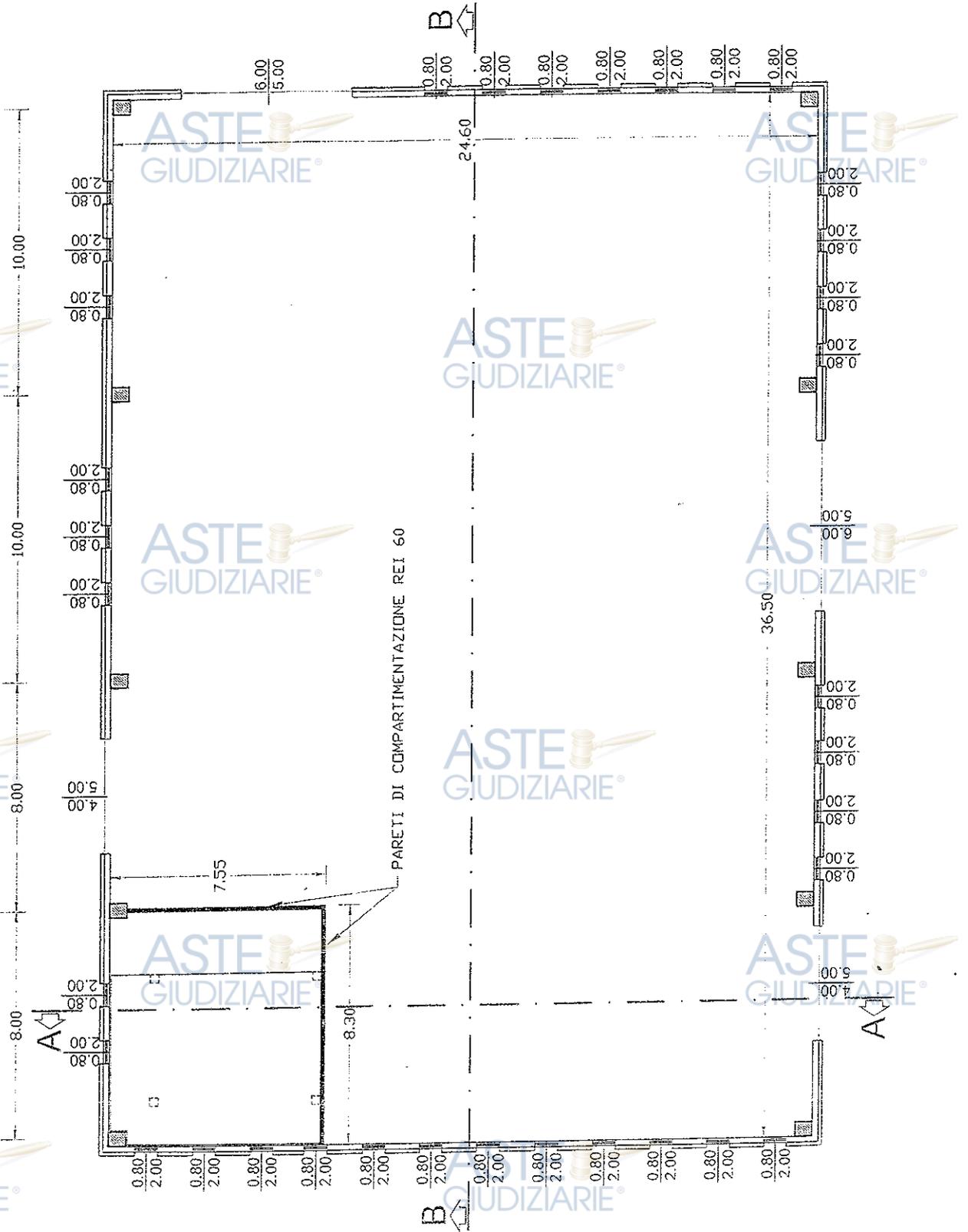


PIANTA PIANO TERRA
scala 1:200



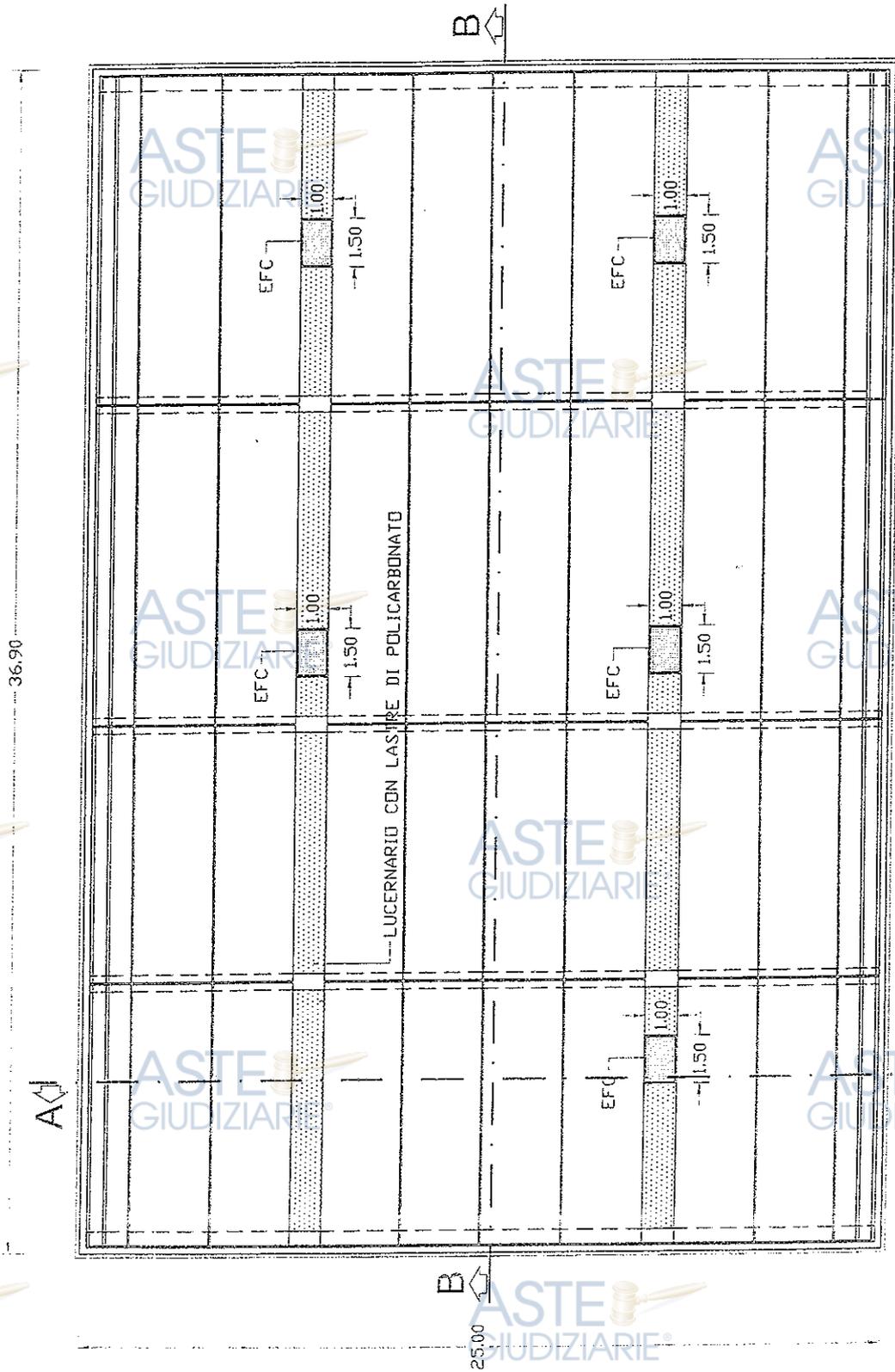
PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:200

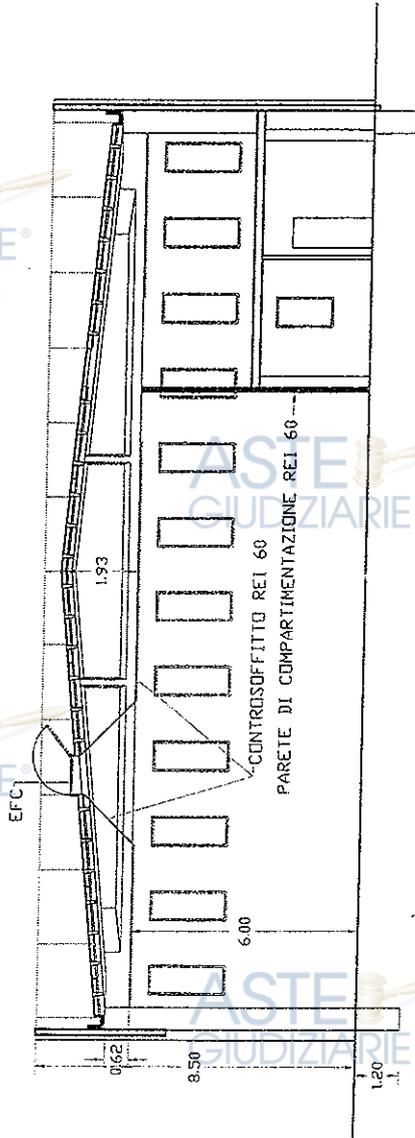


PIANTA COPERTURA

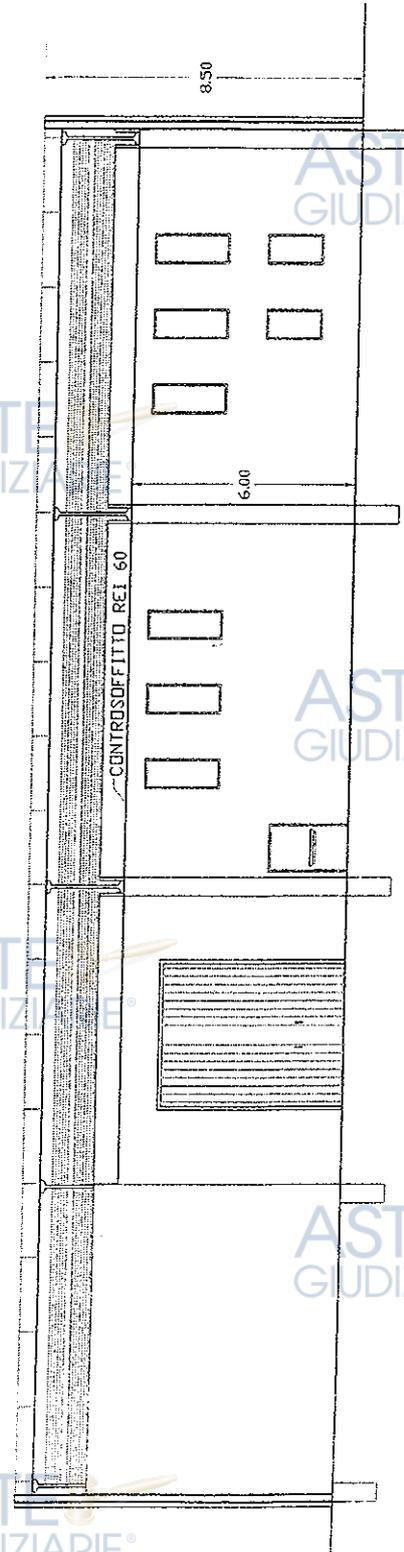
scala 1:200



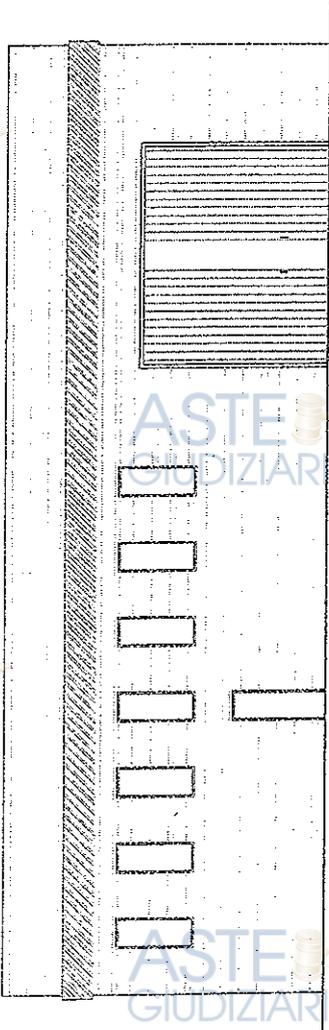
SEZIONE A-A
scala 1:200



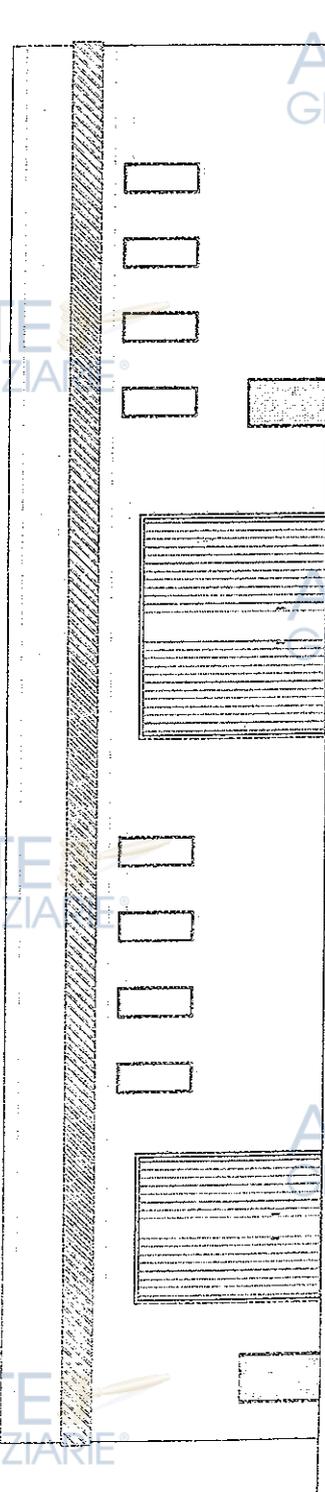
SEZIONE B-B
scala 1:200



PROSPETTO NORD
scala 1:200

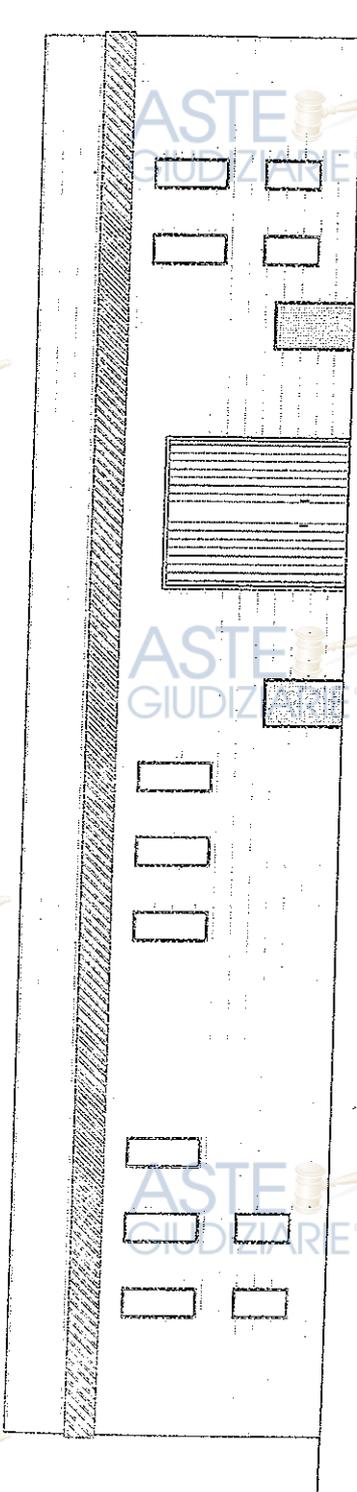


PROSPETTO EST
scala 1:200



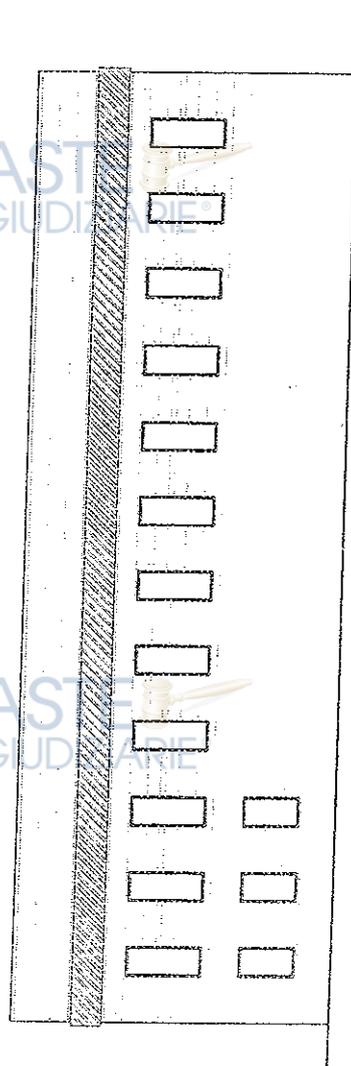
PROSPETTO OVEST

scala 1:200



PROSPETTO SUD

scala 1:200





COMUNE di TRAMUTOLA
Provincia di Potenza
Sportello unico dell'edilizia

Pratica Edilizia n. 42/2005

Prot. N. 369

Permesso di costruire n. 54 del 17.11.2005

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Il Responsabile Del Servizio Tecnico

Ai sensi dell' art. 13 ,comma 1 del D. P.R. 380/2001;

[REDACTED]

Adeguamento funzionale e impiantistica, installazione prefabbricato, in Contrada Matinelle, fg. 8 particella n.141- 806 -807

VISTI gli elaborati tecnici ed amministrativi ivi allegati;

VISTA la proposta espressa in merito in data **17.11.2005** dal responsabile del proc.to geom. Antonio AULICINO;

VISTO il parere espresso in merito dalla ASL di Potenza –Servizio Sanitario in data -Non Dovuto ;

VISTO il vigente Piano regolatore generale e le relative norme tecniche di attuazione;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio comunale;

VISTE le vigenti leggi urbanistiche;

DATO ATTO che l'opera di cui alla presente concessione **ricade** ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 nei casi di permesso di costruire gratuito;

Rilascia il presente

Permesso Di Costruire

[REDACTED]

delle opere sopra descritte,sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché alle prescrizioni e avvertenze di seguito riportate

CONDIZIONI GENERALI

- I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati in ogni fase della esecuzione dei lavori;
- **LA REALIZZAZIONE DEGLI ALLACCIAMENTI IDRICI E FOGNARI INTERNI DOVRANNO ESSERE CONFORMI AL REGOLAMENTO ADOTTATO DAL GESTORE DEL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO.**
- Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici; gli assiti ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- Le eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
- I lavori non potranno essere iniziati prima di aver chiesto ed ottenuto il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote, nonché alla verifica da parte del DL di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc..
- Devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al capi I-II e IV del D.P.R. 380/2001 in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex legge 64/1974);
- Il titolare del Permesso di Costruire, il Committente, il Direttore dei Lavori e l' assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come della modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. n. 380/2001.
- L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso di costruire e i lavori devono essere ultimati entro anni 3 dalla data di inizio pena la decadenza del permesso stesso. Se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso per la parte non ultimata.
- Se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso per la parte non ultimata.
- Prima dell'inizio dei lavori il committente deve presentare all' Amministrazione concedente :
il nominativo dell'Impresa esecutrice delle opere unitamente al D.U.R.C. (Documento unico di regolarità contributiva) rilasciato da I.N.P.S.- I.N.A.I.L. e CASSA EDILE , come previsto dall'art. 3 comma 8 b del D.lgs 494/1996;
dichiarazione relativa alla ditta esecutrice , dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione sul contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavori dipendenti;
In assenza della certificazione della regolarità contributiva, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo come previsto dall'art. 3 comma 8 b-ter del D.lgs 494/1996.
- Devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- Devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigneti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
- La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
- Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia dei ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benessere dell' U.T.C., che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate. Gli allacci alle reti tecnologiche pubbliche devono essere dotati di pozzetti di diramazione aventi funzione di ispezione situati nella proprietà privata. Non è consentito allacciare direttamente sulle reti pubbliche né creare pozzetti di intersezione sulla area pubblica .
- IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 1 giorno, l'avvenuto inizio dei lavori.
- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, in modo ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, estremi del presente permesso di costruire , la data di inizio e fine dei lavori.

Prescrizioni particolari : *****

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.
IL RESP.LE DEL PROC.TO
 Geom. Antonio Aulicino

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 Arch. Roberto Schettini

CONDIZIONI GENERALI

- I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati in ogni fase della esecuzione dei lavori;
- LA REALIZZAZIONE DEGLI ALLACCIAMENTI IDRICI E FOGNARI INTERNI DOVRANNO ESSERE CONFORMI AL REGOLAMENTO ADOTTATO DAL GESTORE DEL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO.**
- Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici; gli assiti ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- Le eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
- I lavori non potranno essere iniziati prima di aver chiesto ed ottenuto il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote, nonché alla verifica da parte del DL di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc.
- Devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui ai capi I-II e IV del D.P.R. 380/2001 in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex legge 64/1974);
- Il titolare del Permesso di Costruire, il Committente, il Direttore dei Lavori e l' assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come della modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. n. 380/2001.
- L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso di costruire e i lavori devono essere ultimati entro anni 3 dalla data di inizio pena la decadenza del permesso stesso. Se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso per la parte non ultimata.**
- Se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso per la parte non ultimata.
- Prima dell'inizio dei lavori il committente deve presentare all' Amministrazione concedente :
il nominativo dell'impresa esecutrice delle opere unitamente al D.U.R.C. (Documento unico di regolarità contributiva) rilasciato da I.N.P.S.- I.N.A.I.L. e CASSA EDILE , come previsto dall'art. 3 comma 8 b del D.lgs 494/1996;
dichiarazione relativa alla ditta esecutrice , dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione sul contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavori dipendenti;
In assenza della certificazione della regolarità contributiva, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo come previsto dall'art. 3 comma 8 b-ter del D.lgs 494/1996.
- Devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- Devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigneti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
- La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
- Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia dei ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benestare dell' U.T.C., che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate. Gli allacci alle reti tecnologiche pubbliche devono essere dotati di pozzetti di diramazione aventi funzione di ispezione situati nella proprietà privata. Non è consentito allacciare direttamente sulle reti pubbliche né creare pozzetti di intersezione sulla area pubblica .
- IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 1 giorno, l'avvenuto inizio dei lavori.
- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, in modo ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, estremi del presente permesso di costruire , la data di inizio e fine dei lavori.

Prescrizioni particolari : *****

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolari visto.

IL RESP.LE DEL PROC.TO
Geom. Antonio Alicino

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Roberto Schettini



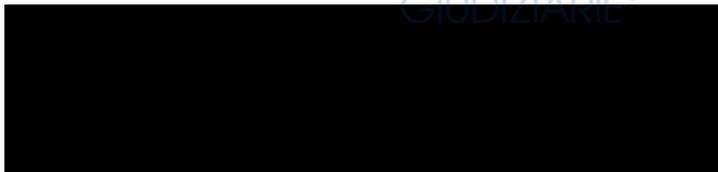
Lotto

Comune di Tramutola
Sportello unico dell'edilizia

Parere del resp. proc.to n° 58 del 17.4.2005
Permessi di costruire n° 56 del 17.4.2005

Tramutola il 17.4.2005
Il Disponente del Procedimento

Committente:



C.da Matinelle
Tramutola (PZ)

| | | | | | |
|--|-----------|-----------|--|---------|----------------|
| 0 | GIUGNO 05 | EMISSIONE | | | |
| INDICE | DATA | MODIFICHE | DITRANI | DISIGN. | CONTR. APPROV. |
| PROGETTO di Ristrutturazione ed Adeguamento Impianti di un Complesso Industriale 'Lavorazione Legno' Finanziamento: L. 488 / 92 - 17° bando 2003 - prog. n° 84254 / 12 | | | il progettista Ing. Vincenzo DITRANI  | | |
| PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI | | | SCALA VARIE | | |
| | | | TAVOLA N. 02 | | |

Atelier Uno - Studio associato d'ingegneria - Zona Industriale - 85059 Viggiano (PZ)- tel. 0975-311366

Superficie del lotto ca. mq 5250.0

opere esistenti:

Ⓐ Capannone "A" Zona Lavorazione - da ristrutturare mq 540.0

Ⓐ Alloggio Proprietario - area di non intervento mq 190.0

Ⓑ Capannone "B" Zona Lavorazione - da ristrutturare mq 920.0

Ⓒ Pesa a bilico

Ⓓ Silos Aspirazione trucioli mq 21.0

Ⓔ Cabina ENEL - Da dismettere

Ⓕ Locale "Compressori" mq 36.0

altre opere:

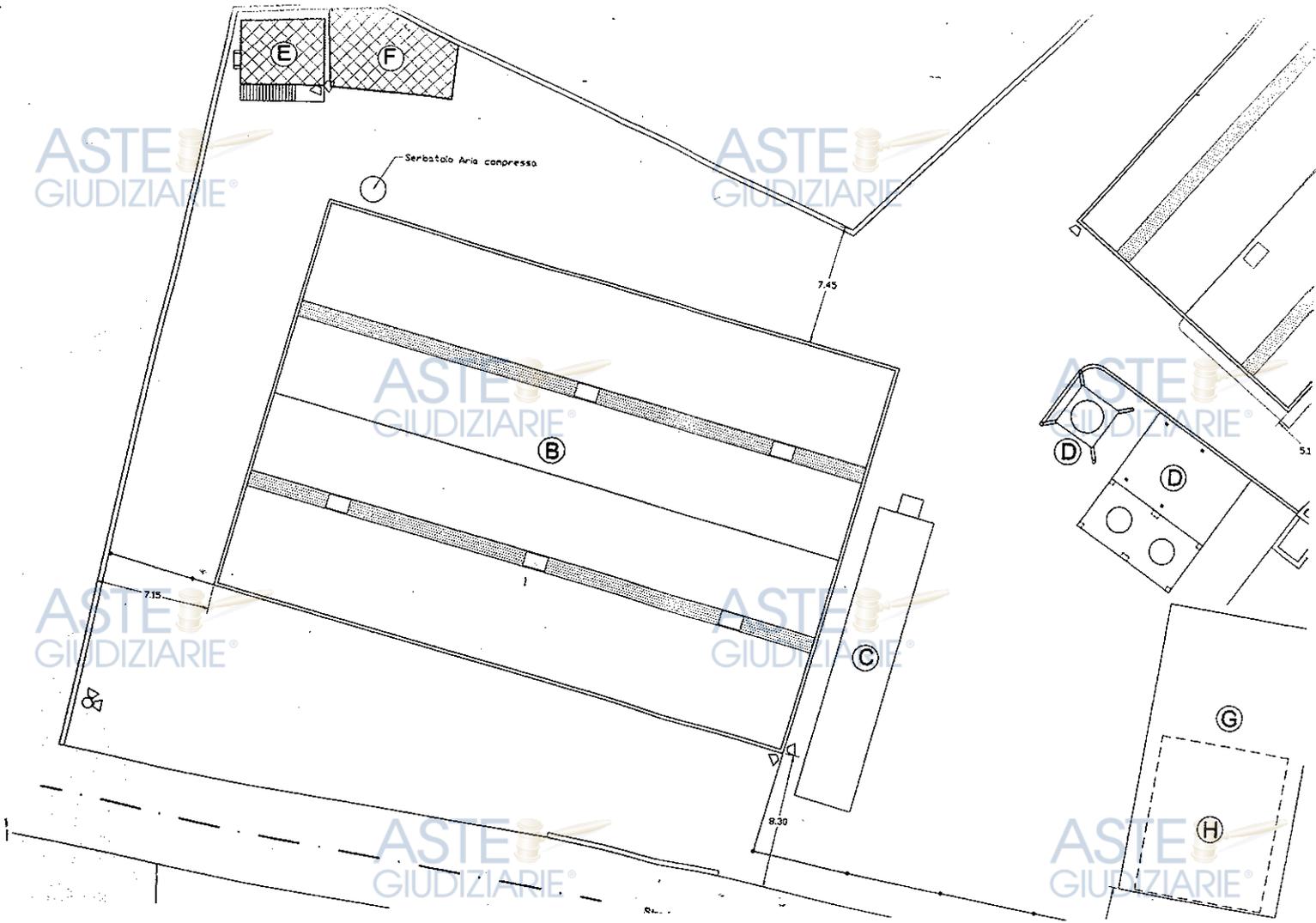
Ⓖ Montaggio tettoia in legno
Stoccaggio materie prime mq 180.0

Ⓗ Vasca raccolta acqua e Locale Pompe
per rete antincendio mq 77.6

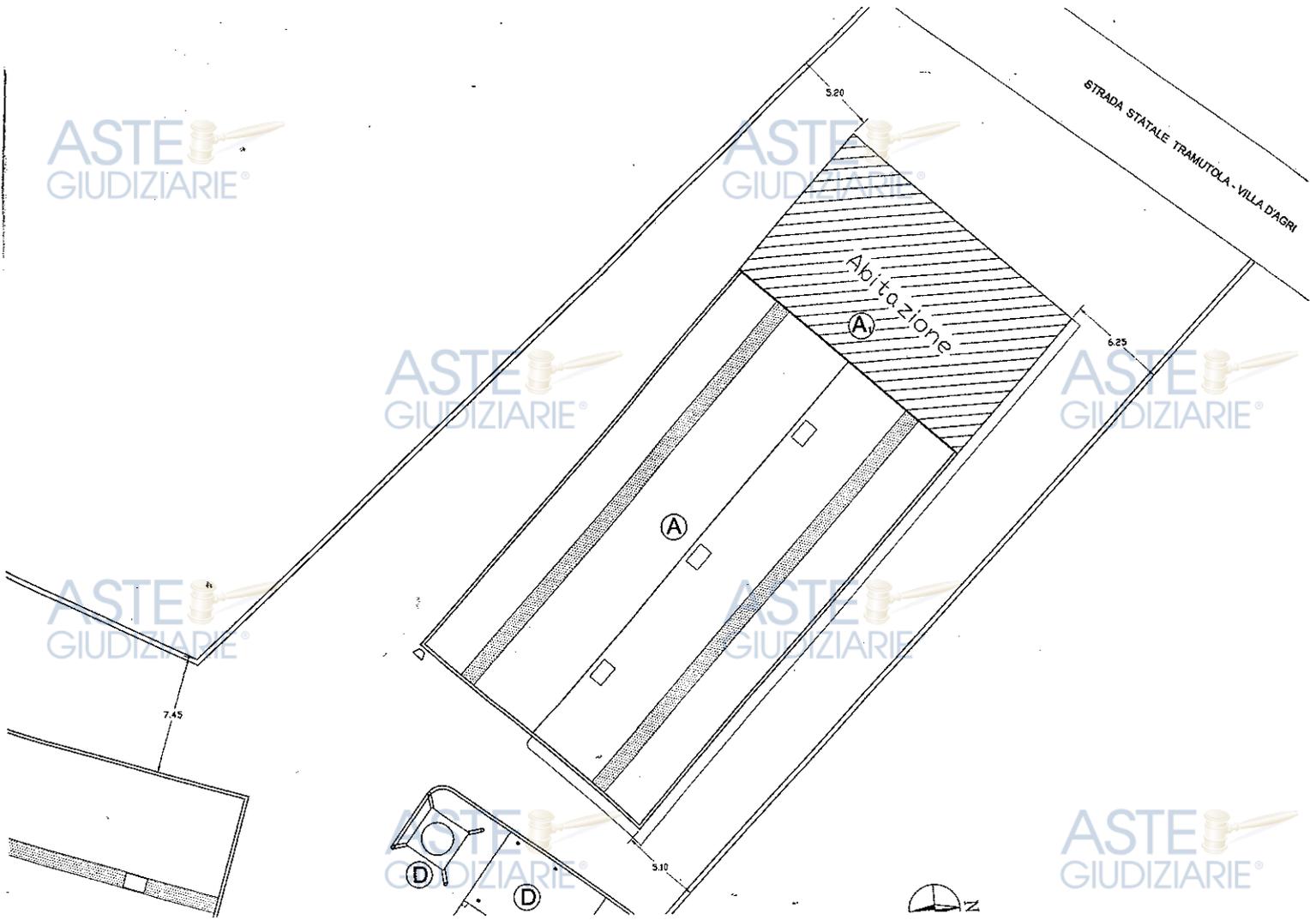
Recinzione piazzale

Piazzale e viabilità

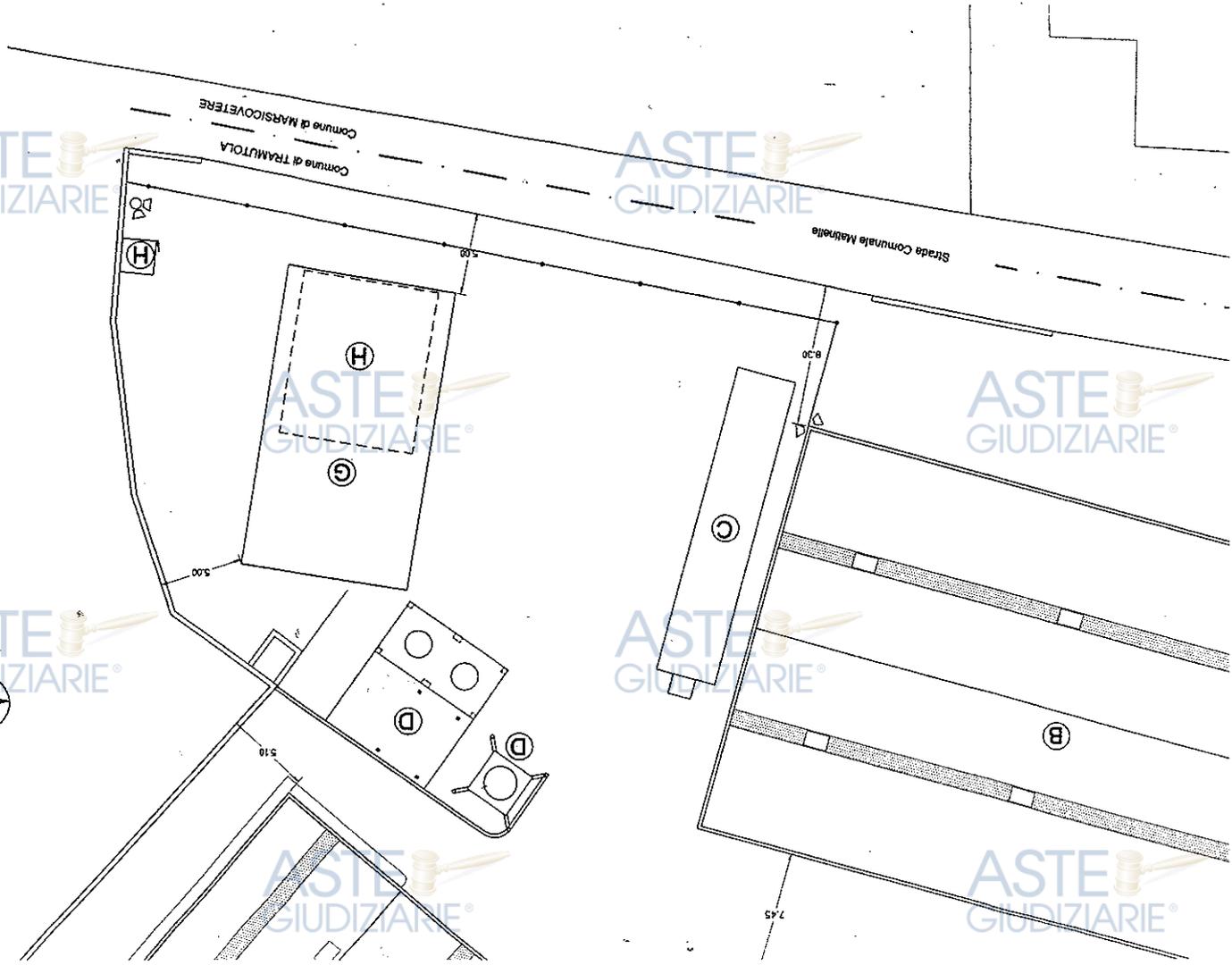
mq 3500.0

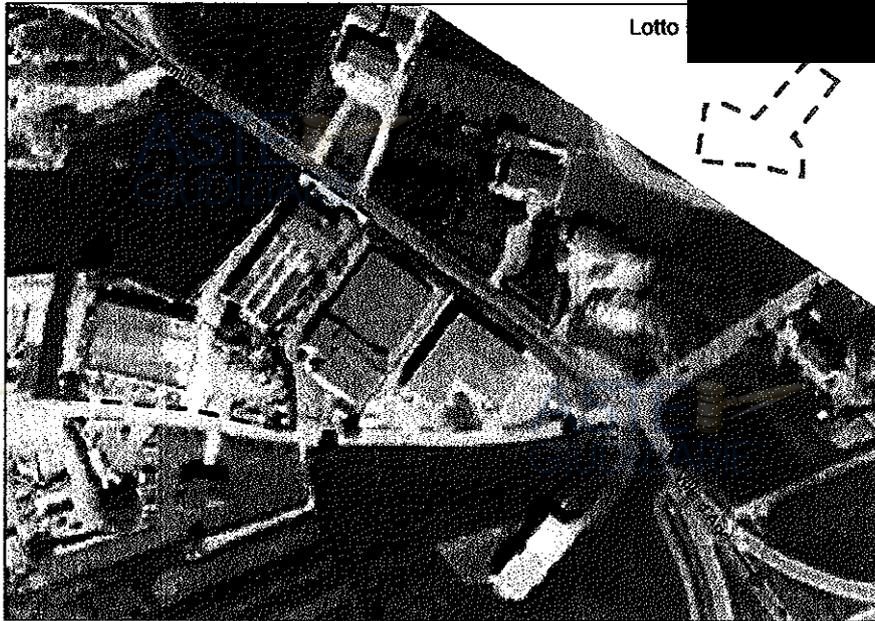


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®





Lotto

Comune di Tramutola
Sportello unico dell'edilizia

Parere del resp. proc.to n° 58 del 17.4.2005

Permesso di costruire n° 54 del 17.4.2005

Tramutola li 17.4.2005

Il Responsabile del Procedimento

Committente:



Tramutola (PZ)

| INDICE | DATA | EMMISSIONE | M O D I F I C H E | DITRANI | DISEGN. | CONTR. | APPROV. |
|---|-----------|------------|-------------------|---|---------|--------|---------|
| 0 | GIUGNO 05 | EMMISSIONE | | DITRANI | | | |
| <p>PROGETTO di Ristrutturazione ed Adeguamento Impianti di un Complesso Industriale ' Lavorazione Legno '</p> <p>Finanziamento: L. 488 / 92 - 17° bando 2003 - prog. n° 84254 / 12</p> | | | | <p>il progettista Ing. Vincenzo DITRANI</p>  | | | |
| <p>RELAZIONE TECNICA</p> | | | | <p>SCALA _____</p> | | | |
| | | | | <p>TAVOLA N. 01</p> | | | |
| <p>Atelier Uno - Studio associato d'ingegneria - Zona Industriale - 85059 Viggiano (PZ)- tel. 0975-311366</p> | | | | | | | |

DITTA:



(Progetto di Ristrutturazione ed Adeguamento funzionale - impiantistico)
Finanziamento con L. 488/92 – 17 bando 2003 – prog. 84254/12

Documenti per autorizzazioni:

1. al Comune di Tramutola - Permesso a Costruire

- (all. 01) RELAZIONE TECNICA con:
 - Introduzione – Corografia 1: 25.000 – planimetria catastale
 - Disegni dello Stato Attuale : Piante, Prospetti e sezioni; scala 1: 200
 - Progetto di Ristrutturazione ed adeguamento ' Descrizione degli interventi' ;
 - Descrizione dei processi produttivi
 - Layout lavorazioni e macchine - Capannone A
 - Layout lavorazioni e macchine - Capannone B
- DISEGNI DI PROGETTO :
 - (all. 02) Planimetria Interventi ; scala 1:200
 - (all. 03) Capannone " A " ; scala 1: 100
 - (all. 04) Capannone " B " ; scala 1: 100
 - (al. 05) Planimetria con reti antincendio scala 1: 400
 Impianti interni Capannone " A"
 Impianti interni Capannone " B " scala 1: 150
 Vasca (riserva idrica) con Tettoia (rinnovo Autorizzazione); scale varie

2. ai VV.FF. per Parere Conformità Antincendio

- (allegato n° 1) RELAZIONE GENERALE con:
 - Introduzione
 - Disegni dello Stato Attuale: Piante, Prospetti e sezioni; scala 1: 200
 - Progetto di Ristrutturazione ed adeguamento ' Descrizione degli interventi' ;
 - Descrizione dei processi produttivi
 - Layout lavorazioni e macchine - Capannone A
 - Layout lavorazioni e macchine - Capannone B
 - **PROGETTO DI PREVENZIONE INCENDI**
 - CAPANNONE " A "
 - Relazione Descrittiva
 - Calcolo del Carico d'Incendio
 - Calcolo degli EFC
 - CAPANNONE " B "
 - Relazione Descrittiva
 - Calcolo del Carico d'Incendio
 - Calcolo degli EFC
 -
 - Calcolo e Verifica impianto Idrico Antincendio e Vasca accumulo
 - Verifica del rischio Fulmini e attestato di Autoprotezione
- (allegato n° 2) - PLANIMETRIA Interventi e rete antincendio ; scala 1 : 400
- Progetto Adeguamento CAPANNONE " A" - scala 1:200
- Progetto Adeguamento CAPANNONE "B" – scala 1:200
- Tettoia in legno con Vasca interrata (riserva idrica)- scale varie
- Impianti e dotazioni antincendi Capannoni A e B ; scala 1: 150

Il complesso

c/da Matinelle - Tramutola (PZ)

Introduzione

sede operat

area P.I.P. - zona D - per Attività Produttive - Commerciali .

Racc. n° 2163) ed individuati catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio 8 del C.ne di Tramutola come segue :

- Alloggio custode - part. 806, sub 1, cat. A2 - vani 8
- Capannone "A" - part. 806, sub 2, cat. D1
- Area scoperta - part. 807, are 2.25
- Capannone "B" - part. 141, cat. D7 .

Sul terreno aziendale, della superficie di ca. mq 4589.22, insistono due capannoni (prefabbricati di cls), una pesa a bilico ed il silos dell'impianto Aspirazione Trucioli a servizio dei due capannoni, oltre ad una cabina Enel a due piani ed un locale ad essa adiacente per le macchine 'aria compressa'; nel piazzale era presente una tettoia in legno, ora demolita.

Nella planimetria del lotto aziendale, appresso riportata, sono indicate le costruzioni citate e le Concessioni od Autorizzazioni di riferimento rilasciate da Comune di Tramutola, in particolare:

- Capannone "A" - Trattasi di un edificio realizzato, parte con struttura in cap e capv destinato alla lavorazione del legno e in adiacenza, parte con struttura in c.a. tradizionale; la prima parte (denominata Capannone "A"), è un prefabbricato con travi precomprese a doppia pendenza su cui poggiano i tegoloni di copertura, il pavimento è in cls e le pareti esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati di cls che raggiungono la quota del colmo trave; la parte in cemento armato è utilizzata come alloggio del titolare e famiglia e comprende un piano terra con due piani rialzati e mansarda; le dimensioni del capannone "A" sono in pianta ml 30.60 x 17.80 con altezza sottotrave di ml 5.50 e altezza al colmo (pari all'altezza dei pannelli perimetrali) di ml 7.40 ; il blocco edificio 'abitazione' adiacente è di ml 11.00 x 17.80 e super di poco il capannone. L'intervento di progetto, descritto nei paragrafi seguenti è inerente il solo Capannone che viene compartimentato REI 120 rispetto alla struttura abitativa che non subisce alcuna modifica rispetto all'esistente.

- Capannone "B" . Trattasi di un edificio realizzato con struttura in cap e capv destinato alla lavorazione del legno (denominato Capannone "B"), è un prefabbricato con travi precomprese a doppia pendenza su cui poggiano i tegoloni di copertura, il pavimento è in cls e le pareti esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati di cls con costoloni verticali; le dimensioni del capannone sono in pianta ml 36.90 x 25.00 con altezza sottotrave di ml 6.00 e altezza al colmo di ml 8.00; l'altezza dei pannelli perimetrali in cls è di ml 8.50; sulla copertura sono presenti due file di trasparenti posti in sostituzione dei tegoli;
- La cabina Enel è un manufatto realizzato in c.a.a in opera ed è di due piani con ingombro di ml 5.10 x 4.10, con altezza di ml 9.00 alla gronda; la copertura è in c.a. ed è pressoché pianeggiante; su di un lato è posta una scala in ferro per l'accesso al primo piano; L'edificio sarà dimesso in quanto è prevista la fornitura diretta dall'Enel e quindi l'eventuale parziale o totale demolizione sarà oggetto di successiva richiesta.
- Il locale per le macchine 'aria compressa' è adiacente alla struttura della cabina Enel (ne dista circa 20cm) ed è un edificio in c.a. di un solo piano; le dimensioni della pianta, irregolare, sono di ml 7.50 x 3.50 – 4.80
- Nel piazzale e tra i due capannoni sono stati realizzate delle tettoie con sopra i silos per la raccolta dei trucioli e polveri della segheria provenienti dalle macchine dislocate nei due capannoni.
- La pesa a bilico è posta presso il capannone "B" , nel piazzale destinato alla movimentazione dei materiali.

L'attività produttiva, oggi, è limitata alla lavorazione di Pannelli di Truciolato nel capannone denominato "A" con macchine per la lavorazione a ciclo automatico acquistate nel gennaio 2003 .

I due Capannoni, realizzati da oltre un decennio, necessitano di opere di adeguamento e ristrutturazione per le necessarie dotazioni di sicurezza ai fini dell'antincendio e del lavoro .

In particolare il capannone "A" è in aderenza (quindi con strutture indipendenti) alla palazzina destinata ad abitazione dei titolari della società.

Attualmente le lavorazioni si svolgono nel solo capannone denominato "A" dove si lavorano pannelli di truciolare e listelli legno che assemblati serviranno per trasporti ed imballaggi di altri prodotti. Nel capannone "B " attualmente non si svolge alcuna lavorazione in quanto l'incendio sviluppatosi anche nell'interno del capannone ne distrusse le reti d'impianto elettrico; sono in corso le necessarie verifiche, accertamenti e prove per la certificazione di resistenza delle strutture che non mostrano segni di deterioramento funzionale e statico.

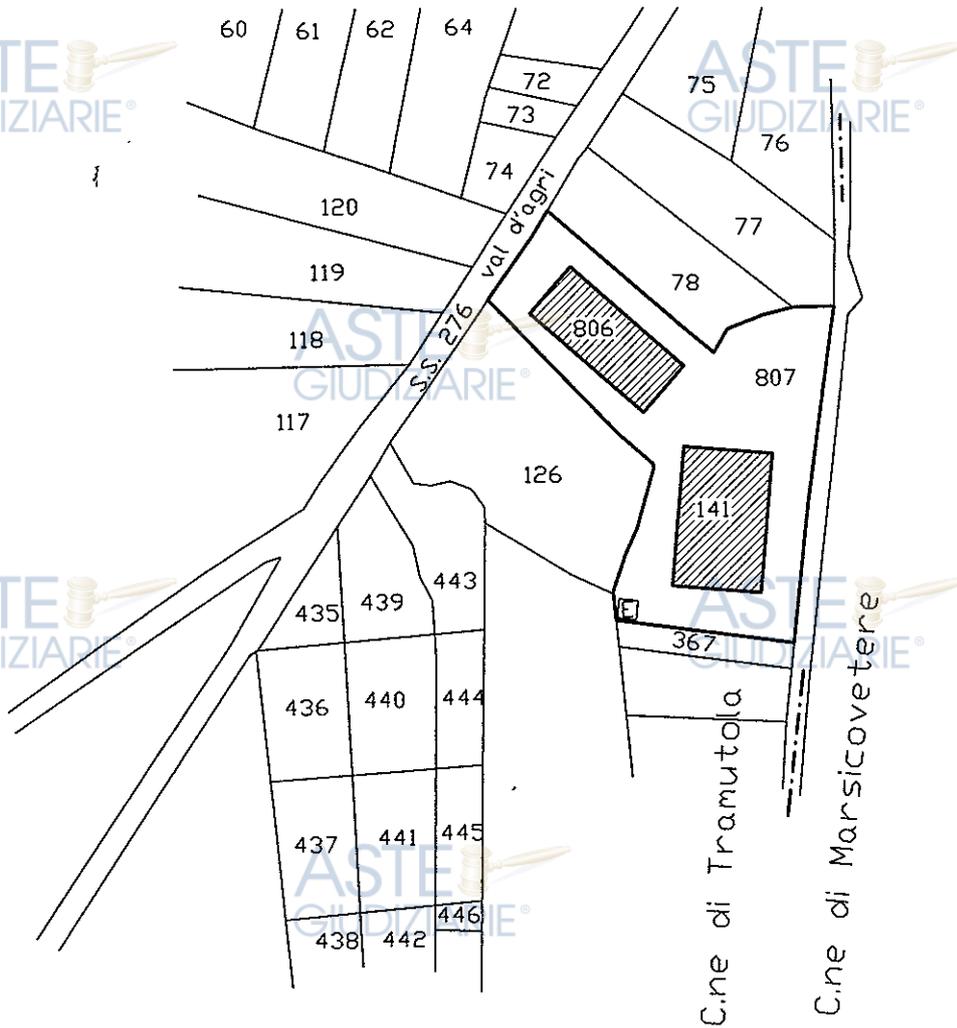
Seguono i disegni dello stato attuale

PLANIMETRIA CATASTALE

Comune di TRAMUTOLA

Loc. Matinelle - Fg.8 Part.141-806-807

scala 1:2.000



STRADA STATALE TRAMUTOLA - VILLA D'AGRI



LEGENDA

Superficie del lotto ca. mq 5250.0

- (A)
- (B)
- (C)
- (D)
- (E)

CONC. EDILIZIA n. 38 del 21/11/80 e VARIANTE n. 22 del 28/08/81
Cabina ENEL

CONC. EDILIZIA n. 9 del 02/03/82
Capannone Lavorazione
Pesa a billico

CONC. EDILIZIA n. 3 del 21/02/83
Sitos aspirazione trucioli

CONC. EDILIZIA n. 50 del 17/06/91
Capannone Lavorazione con Alloggio Proprietario
Locale Aria Compressa
Sitos aspirazione trucioli (nuovo)

AUTORIZ. EDILIZIA n. 9 del 13/06/01
Tettoia aperta - Distrutta da incendio

Strada Comunale Matinelle



DISEGNI " STATO ATTUALE "



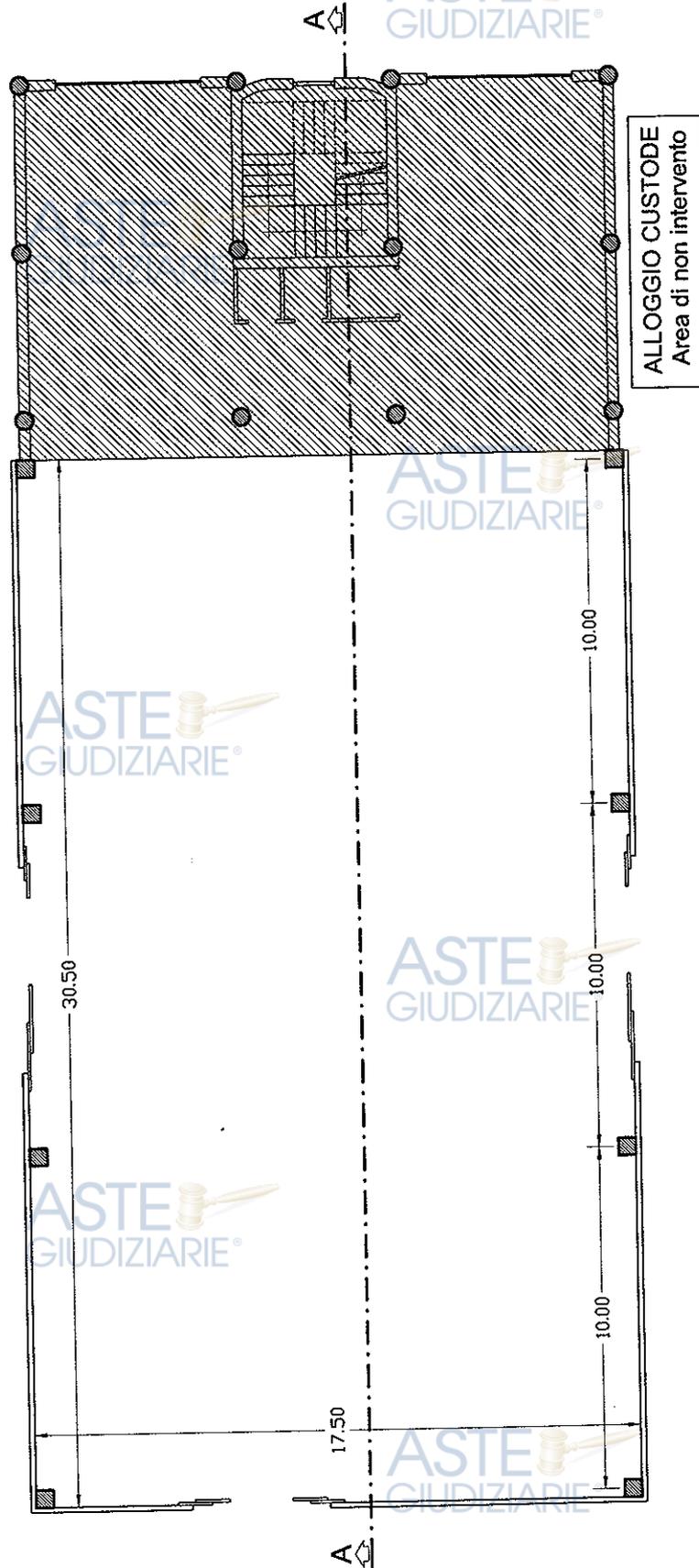
CAPANNONE " A "



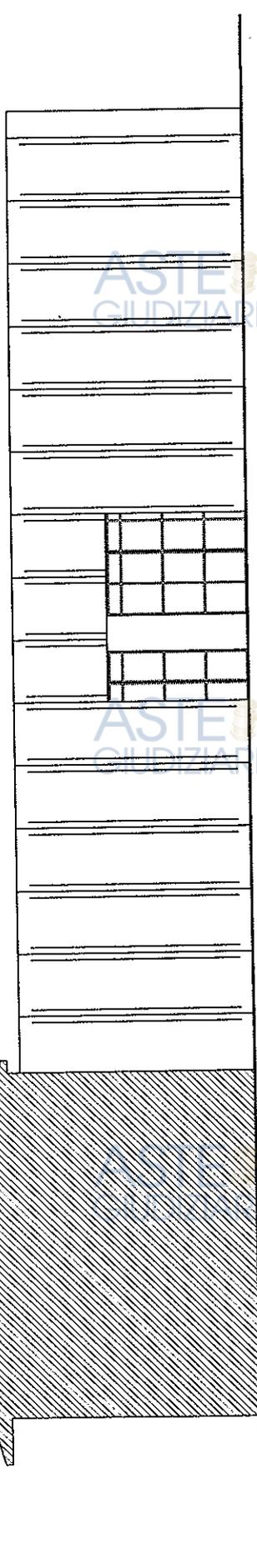
SCALA 1: 200



PIANTA PIANO TERRA

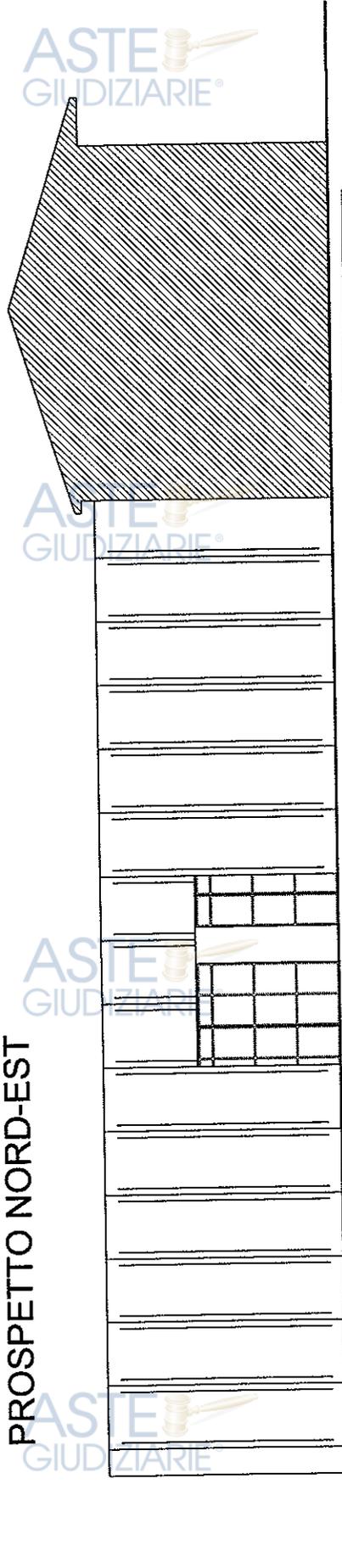


PROSPETTO SUD-OVEST



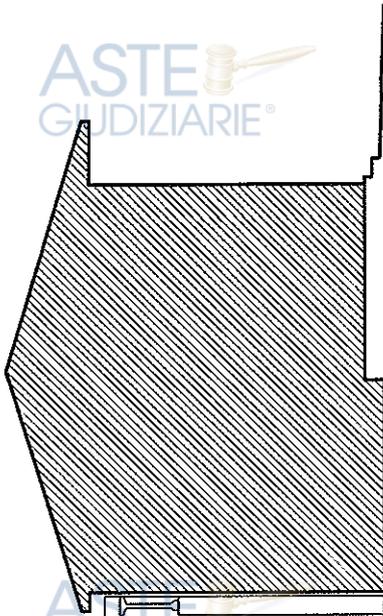
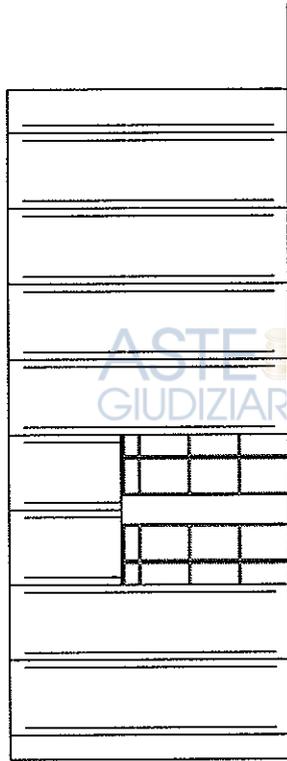
ALLOGGIO CUSTODE
Area di non intervento

PROSPETTO NORD-EST



ALLOGGIO CUSTODE
Area di non intervento

PROSPETTO SUD-EST



ALLOGGIO CUSTODE
Area di non intervento

SEZIONE A-A

7.40
5.45



ASTE GIUDIZIARIE
DISEGNI "STATO ATTUALE"



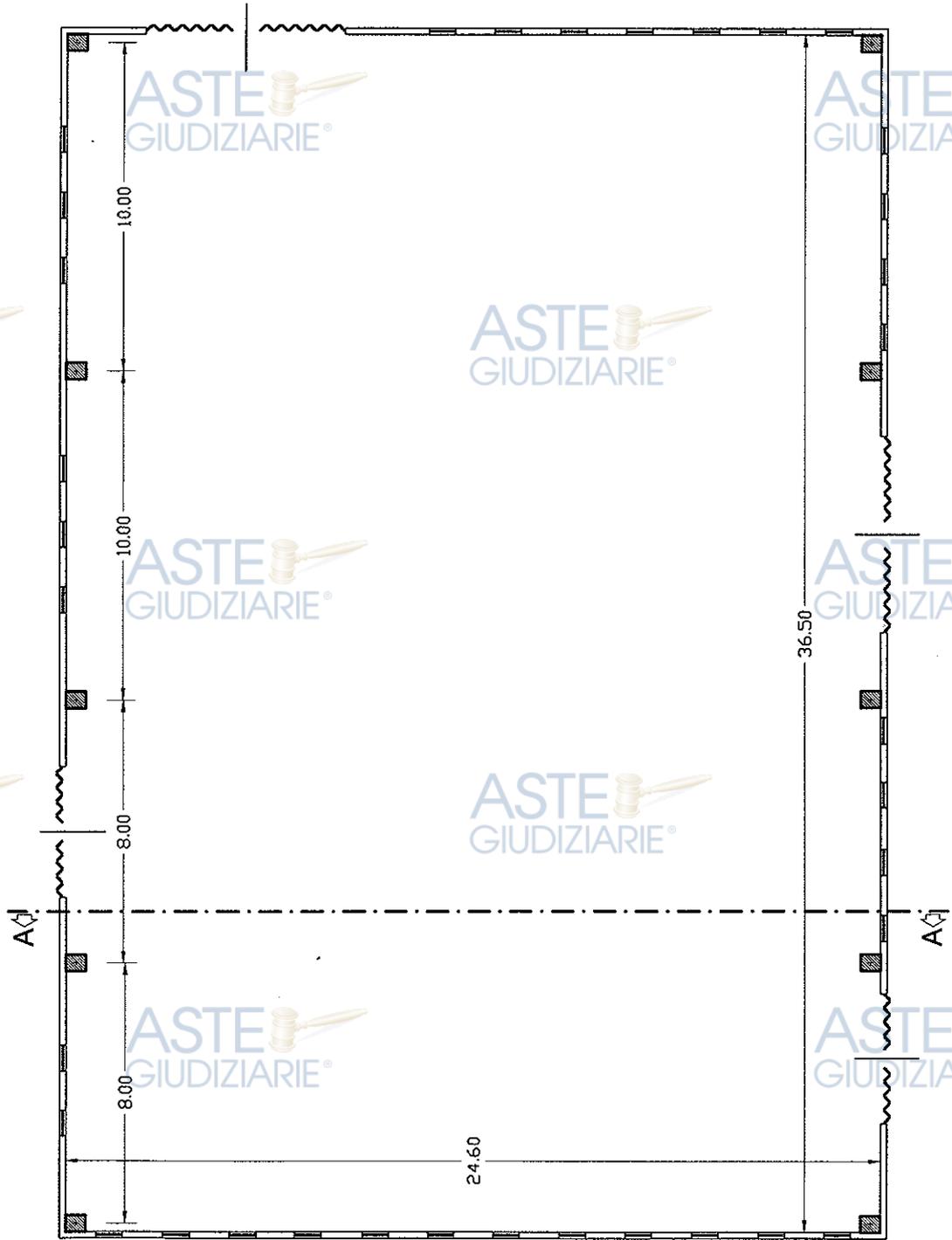
CAPANNONE "B"
ASTE GIUDIZIARIE



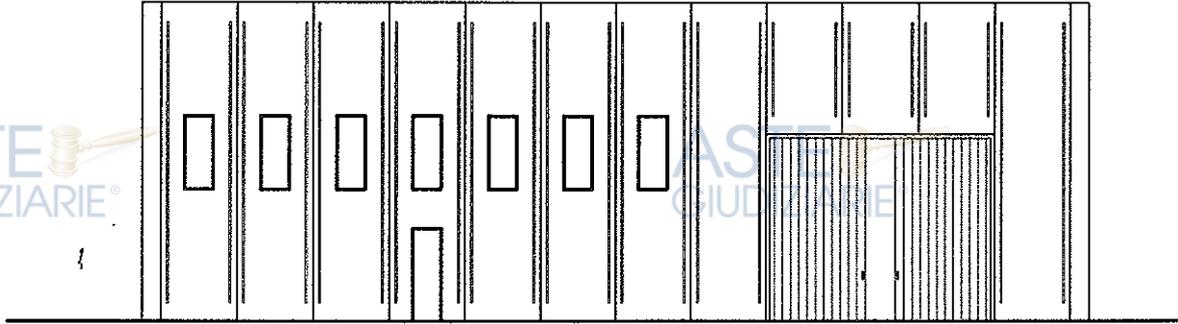
SCALA 1: 200



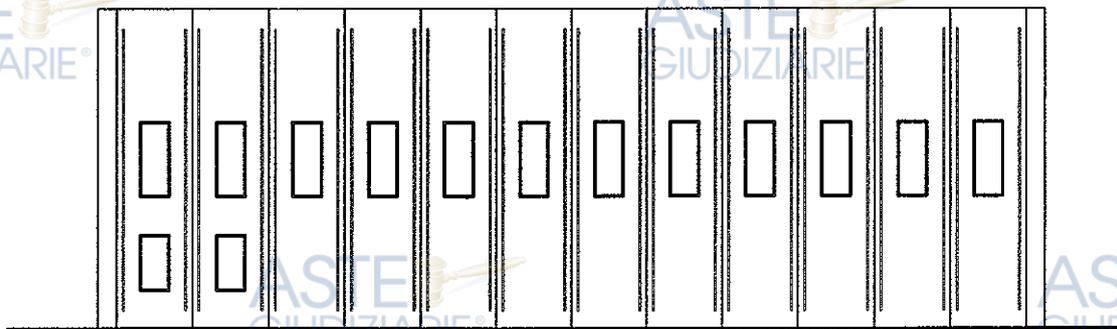
PIANTA PIANO TERRA



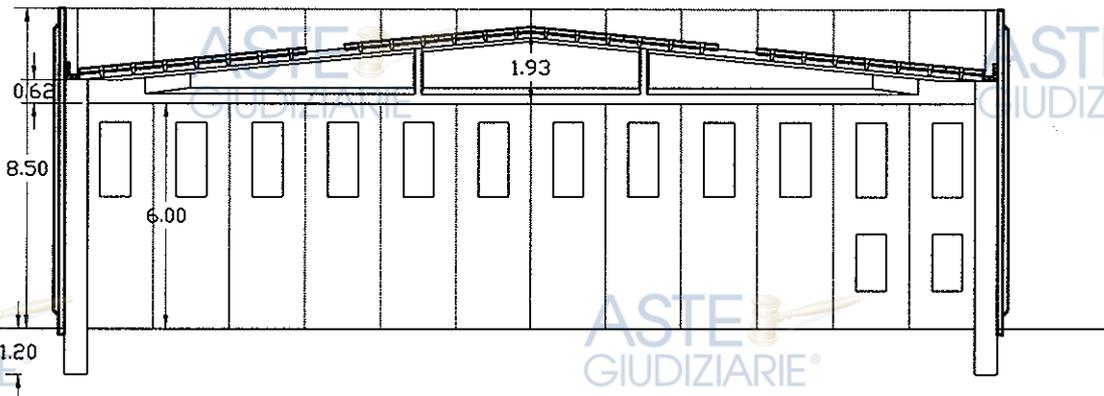
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



SEZIONE A-A



Progetto di Ristrutturazione e di Adeguamento

zìo a prendere forma nel predisporre la progettazione da allegare alla domanda di finanziamento ai contributi previsti con L. 488/92 – 17 bando 2003 – prog. 84254/12; ebbe così inizio nel 2003 la messa a punto di un programma completo di intervento che consentisse il rilancio del settore “Lavorazione Legno” avendo la società acquisito, nel trentennio precedente, vaste conoscenze del mercato ed il necessario know. how

Nel 1995, ottenuto il finanziamento, sono state avviate le procedure per la progettazione esecutiva, definendo l’assetto dell’impianto produttivo con macchine ed attrezzature nuove da inserire nei due processi di lavorazione previsti nei capannoni “A” e “B” .

Gli interventi di adeguamento edilizio ed impiantistico sono parte rilevante e sostanziale del progetto in quanto strettamente funzionali al rispetto delle norme in materie di sicurezza nei processi della Produzione ed in materia di Antincendio.

I due capannoni, pur realizzati per la “ lavorazione di legno” sono comunque carenti di dotazioni impiantistiche sia per quelle strettamente connesse alla produzione e sia per quelle necessaria alla protezione e prevenzione incendi e sicurezza dei lavori.

Sul lotto sono presenti altri manufatti disposti tra le strutture principali (Capannoni “A” e “B”), che sono quelli descritti nel paragrafo precedente “stato attuale” . Nel piazzale verrà solo montata, ex novo, la tettoia in legno che riprende di massima la posizione e le dimensioni di quella autorizzata in precedenza. La tettoia sarà realizzata interamente in legno del tipo lamellare con struttura di copertura con pannelli in lamiera preverniciata e strato antirombo; il perimetro è interamente aperto e in prossimità sono dislocati due idranti UNI 70 oltre agli estintori di servizio in prossimità dei 3 pilastri posteriori.

Interventi edilizi sui “Capannoni”

I due Capannoni sono con struttura portante in prefabbricato C.A.P. e C.A.p.v. con fondazioni dirette a plinti e travi di collegamento; le travi di copertura, a doppia pendenza, poggiano sui pilastri di perimetro. Sulle travi sono poggiati ed ancorati i tegoli di copertura. Le pareti di compagno sono con pannelli di calcestruzzo armati e presso vibrati, dello spessore di cm 15. Per entrambi i Capannoni sono stati previsti interventi di adeguamento alle norme Antincendio ed alla Normativa Impiantistica, **in particolare** :

- Il capannone ‘B’ , che presenta l’esterno con segni di degrado estetico , è previsto da rivestire con lamiera di acciaio che distanti ca. cm 5 dalle pareti consentiranno la ventilazione delle stesse quando riscaldate dal sole.
- Realizzazione di controsoffittatura con pannelli in cartongesso per protezione REI 60 (nel capannone “B” e nell’ambiente compartimentato, del capannone “A” da destinare a deposito. La struttura di controsoffitto, dove realizzata, avrà una sagoma

conformata alla evacuazione di fumo e calore verso le zone lucernari ove saranno inseriti gli EFC a norma .

- Realizzazione di una parete di compartimento a separazione della zona deposito materie prime, dalla due zone adiacenti; la zona "Lavorazione " nel capannone "A" e sul lato opposto il blocco edilizio utilizzato come abitazioni . E' prevista una compartimentazione su entrambi i lati con strutture in cartongesso su profili metallici atti a garantire un REI 120 . Sulla parete comune alla zona Lavorazione e' prevista una porta REI 120 da ml. 5.00 x 4.00(h), scorrevoli a due ante e con sistemi di autochiusura automatica (da sensori fumo e calore) Nel Capannone B e' prevista una parete di compartimentazione a delimitazione della zona destinata a servizi igienici e spogliatoi per gli addetti . Le pareti di compartimentazione sono con telaio in acciaio e rivestite con doppio pannello di cartongesso sui due lati con ulteriore rivestimento in lamierino per l'altezza di ml. 3, nella zona soggetta a movimentazioni.
- Ottimizzazione delle aperture sul perimetro dei capannoni, anche per la realizzazione di Uscite di Sicurezza delle dimensioni di ml 1.20 x 2.15 (h) ad unica anta, predisposte per le aree di deposito e della produzione. La realizzazione dei vani per le uscite di sicurezza saranno realizzate con tagli nei pannelli prefabbricati e nella zona centrale dello stesso predisponendo poi sul bordo un profilo in acciaio zincato a C ed un profilo piatto a pavimento ; detti profili saranno ancorati alla struttura cls ed al pavimento. Vedasi particolare costruttivo.
- Saranno installati, idranti a parete UNI 45 70 all'esterno dei capannoni ma in prossimità delle aperture in modo da proteggere sia i locali interni e sia i piazzali esterni ove è previsto lo stoccaggio di prodotti 'legno'. All'interno dei capannoni è prevista la sostituzione della rete elettrica e l'adeguamento della rete di terra; sul perimetro interno dei capannoni saranno disposti canali di acciaio zincato da cui partiranno le alimentazioni alle singole macchine. Alle travi di copertura saranno sospese le lampade di illuminazione e le lampade per illuminare le vie di fuga ed i sensori fumo e calore collegati alla centrale allarmi. Sulle porte "vie di fuga" saranno disposte i segnali luminosi indicatori. La rete dell'aria compressa sarà costituita anch'essa da un anello interno di acciaio zincato con pendenze per la raccolta condensa e derivazioni alle macchine ed attrezzature che l'utilizzano.
- Un particolare intervento è previsto nel Capannone "A" dove necessita realizzare una nuova porta di accesso al locale deposito in corrispondenza di tre pannelli di cls prefabbricati di compagno. Nel Capannone "B" invece è prevista la compartimentazione di una zona con tre vani 'servizio' (wc e spogliatoi) da destinare ai lavoratori dei due capannoni.

Sistemazione e reti esterne

Il lotto della [REDACTED] e di mq 2250.0 circa; come risulta dalle planimetrie allegate il lotto aziendale è servito sia dalla S. P. per Tramutola e sia dalla comunale Matinelle che è confine tra il territorio di Marsicovetere e quello di Tramutola. Il lotto in oggetto ricade nel C.ne di Tramutola ed in parte occupato dai due capannoni e in parte dal piazzale destinato alla movimentazione ed allo stoccaggio delle merci. Sul piazzale sono la vecchia cabina Enele a due piani, il locale destinato alle macchine per la produzione dell'aria compressa, ad un pesa a bilico, ai pilastri di sostegno del serbatoio aria compressa e di raccolta dell'impianto di aspirazione trucioli, ad una tettoia delle dimensioni da ml 10x18 destinata allo stoccaggio settimanale dei prodotti lavorati, una vasca a compensazione 'antincendio' alimentata dalla rete pubblica ed idonea alla raccolta di circa 180 mc d'acqua necessari al funzionamento degli idranti UNI 45 e 70 per la durata di 60 minuti. La tettoia è riproposta come da precedente autorizzazione ma con dimensioni più ridotte e con struttura di copertura a sbalzo e con pilastri arretrati per non limitare la movimentazione degli autocarri nel piazzale di carico e scarico.

Nelle adiacenze della vasca di raccolta acqua, è posto il locale pompe; una delle pompe è con funzionamento elettrico mentre una seconda di emergenza è prevista ad alimentazione diesel.

La delimitazione aziendale è tutt'ora con muretti di cls di varia altezza; solo sulla strada Matinelle è prevista la demolizione delle strutture in ferro sui cordoli esistenti ed il posizionamento di paletti di ferro arretrati di circa 1,50 dai cordoli ed il posizionamento di fili o catene di acciaio segnalati con colori e cartelli.

Sui muretti posteriori di circa cm 70-100, è prevista la posa di rete orso-gril da 120 cm.

Verifica dei Parametri Sanitari

Con riferimento alla salubrità dell'edificio si riportano le descrizioni delle principali caratteristiche costruttive necessarie alla verifica dei parametri sanitari.

Gli edifici sono distinti in due capannoni: nel primo denominato "A" sono presenti gli infissi lucernario e le porte sul perimetro, normalmente aperte, nel secondo denominato "B" sono presenti gli infissi lucernario, infissi sulle pareti e porte sul perimetro, normalmente aperte.

Le dimensioni delle superfici d'illuminazione e la quota parte apribili, per la ventilazione dei locali, sono riportate nell'allegata tabella di verifica dei rapporti di dette superfici rispetto alle superfici dei locali.

La verifica dei rapporti illuminotecnica e di ventilazione è soddisfatta per tutti gli ambienti, sia per quelli destinati al lavoro (deposito e lavorazione con superficie > di 100mq) sia per quelli uso servizi.

L'illuminazione e la ventilazione nei locali interni destinati ai servizi igienici sono garantite da illuminazione a soffitto di almeno 10 Watt a mq e da sistema di ventilazione forzata con gruppi di aspirazione collegati a condotte camino al tetto ed in grado di garantire i necessari ricambi d'aria. Sono inoltre previste lampade per l'illuminazione di sicurezza ed emergenza, fornite di batteria autonoma di accumulo, nei corridoi e nei locali servizi igienici, per garantire l'accesso alle uscite.

I locali igienici sono con pavimenti e rivestimenti (h= 2,10 ml) aventi superfici lavabili (piastrelle ceramiche) e tutti gli accessori bagno saranno forniti di sifone idraulico anti-esalazione.

Le acque di scarico siano nere che bianche saranno conferite, separatamente, al sistema fognario

Le superfici vetrate sono desunte dai prospetti;
Le superfici di Ventilazione sono una quota delle superfici vetrate, apribili.

Il rapporto illuminotecnico e di ventilazione nei locali ufficio è > di 1/8 (0,125)
nei locali officina e deposito > di 100mq, il rapporto è > di 1/16 (0,063)

VERIFICA RAPPORTI D'ILLUMINOTECNICA E DI VENTILAZIONE

| CAPANNONE "A" | Superficie del locale | Superficie Vetrate | Superficie Ventilaz.ne | Rapporto Illumin.co | Rapporto Vent.ne |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|---------------------|------------------|
| Zona produzione | 350,00 | 40,00 | 53,04 | 0,114 | 0,151 |
| Deposito legname | 174,12 | 20,00 | 20,52 | 0,115 | 0,118 |
| CAPANNONE "B" | | | | | |
| Zona produzione | 835,05 | 113,50 | 69,56 | 0,136 | 0,083 |
| Ambienti non luogo di lavoro | | | | | |
| Ingresso | 24,65 | 1,20 | 3,12 | 0,049 | 0,126 |
| Spogliatoio | 20,06 | 1,20 | 0,60 | 0,060 | 0,030 |
| WC | 14,43 | 3,60 | 1,80 | 0,249 | 0,125 |

Conclusioni

Gli interventi di ristrutturazione e le nuove opere per i servizi e gli impianti descritti nei paragrafi precedenti sono indispensabili per l'attività produttiva e rispondono puntualmente sia ai temi della sicurezza, sia a quelli della produzione. Gli interventi edili ed in particolare gli impianti sono dettagliati nelle tavole e relazioni di progetto, distinte per:

- Impianto Idrico " Antincendio" ;
- Impianto "Aria compressa" ;
- Impianto " Elettrica, di terra e Antintrusione" ,

DESCRIZIONE DEI PROCESSI PRODUTTIVI

Allo stato attuale, l'attività produttiva è svolta solo nel Capannone "A" mentre le macchine e le attrezzature del Capannone "B" sono state da tempo dimesse per cui è previsto l'acquisto di nuove macchine per cicli di produzione indipendenti ed a "comparti". L'attività della Rossi Group è organizzata principalmente per produzioni a comparti ove sono impegnate solo alcune delle macchine disposte nel capannone B. Si descrivono di seguito sia le macchine e sia le lavorazioni che vengono e verranno effettuate nei due capannoni.

Le descrizioni, processi produttivi e macchine, si riferiscono ai due layout successivi.

Capannone "A"

Nel Capannone A l'attività produttiva sarà svolta con l'utilizzo della linea di produzione attuale, ma con l'ottimizzazione delle aree di lavorazione, avendo separato l'area di stoccaggio dei materiali da quella della produzione.

Dal lay-out allegato si individua il ciclo delle lavorazioni consistenti nel taglio dei fogli "truciolari" (di diverse dimensioni e spessori es: 425x244x2.5 – 376x186x2.5 – 376x212x2.5 – 425x212x2.5 – 425x186x1.8 e cc.) su una "**sezionatrice con tavolo elevatrice**" a controllo numerico che consente il taglio automatico nelle due direzioni.

Il foglio tagliato nelle dimensioni richieste (es: 80x80 – 80x84 – 80x82 – 60x62 – 58x58 – 105x105 ecc), tramite un "**trasportatore a rulli**", viene avviato alla fase successiva che consiste nel forare il pannello centralmente sulla "**foratrice**". Eseguita la foratura, i pannelli vengono accatastati su "pallets" e pronti per la consegna; alla fine della giornata di lavoro, vengono caricati con sollevatore sui camions.

Capannone "B"

Nel Capannone B, della superficie complessiva di 923 mq., è progettata una linea di lavorazione del legname grezzo con la **Sega a Carrello** (proveniente direttamente dalla segatura dei tronchi di abete/pino-in ragione del 85% o castagno/faggio-in ragione del restante 15%) per produrre tavole che poi tramite il trasporto a rulli verranno condotte alle macchine **troncatrice e multilama** (macchine 7 - 8 - 9).

La lavorazione alle macchine 7 - 8 - 9 può effettuarsi anche con la Sega a Carrello non funzionante e quindi caricando direttamente il contenitore (6) con tavole rilevate da terzi.

La **rifilatrice** (10) lavora ulteriormente i vari semilavorati per poi passarli ai clienti per la vendita o per ripassarli alla **scorniciatrice** (13) dove si effettueranno le lavorazioni particolari per la produzione di perline, cornici ecc.

Una particolare importanza riveste la linea **squadratrice di travi massello** (11) in quanto tale lavorazione è sempre più richiesta per le costruzioni civili con tetti in legno; la linea di produzione on trasporto a rulli consente di ottenere travi castagno o di altre essenze con le facce squadrate e con i 4 bordi arrotondati secondo norma.

Si ribadisce che le macchine descritte, in ogni caso, non lavoreranno in contemporanea in quanto verranno attivate solo le macchine per la produzione di cui si è avuta commessa. Difatti, nel solo capannone "B" necessita una potenza elettrica complessiva, per illuminazione e produzione di circa 350 KW, mentre si dispone di una fornitura Enel per entrambi i capannoni di soli 200 KW.

Nelle piante allegate di seguito sono indicati gli stoccaggi dei prodotti finiti o materie prime necessarie alla lavorazione giornaliera che a fine giornata saranno trasferiti o sotto la tettoia aperta sul piazzale o direttamente caricati sui camions.

Nel Capannone "B", la zona lavorazione è compartimentata rispetto alla zona servizi dove trovano sia i bagni che gli spogliatoi. La zona servizi prevede la realizzazione di un solaio intermedio, su quattro pilastri in c.a., separato da giunto sismico dalle strutture e pareti diOMPAGNO. Le travi in precompresso saranno sottoposte a controlli e prove di collaudo per i necessari accertamenti sulla loro tenuta ed efficacia.

L'esterno del capannone "B" è previsto da rivestire con doghe metalliche distanziate di ca. 5 cm dal pannello per consentire la ventilazione estiva delle pareti e quindi un migliore confort lavorativo.

Seguono i disegni con i LAYOUT delle macchine e prodotti stoccati.

- capannone "A" e "B"

ASTE
GIUDIZIARIE®



LA YOUT MACHINE

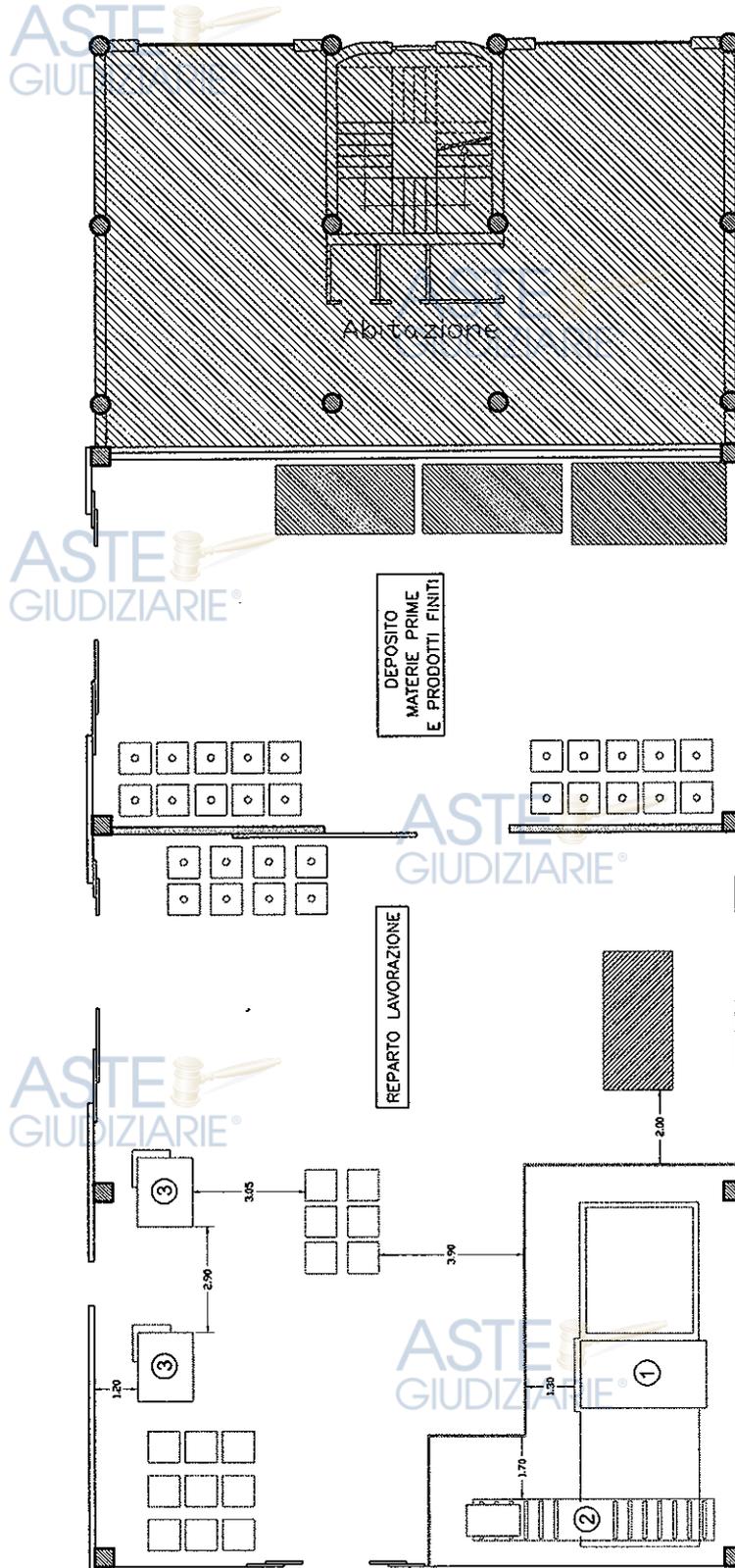


CAPANNONE " A " e " B "



LEGENDA

- ① Sezionatrice con tavola elevatrice
- ② Trasportatore a nullo
- ③ Fresa albero verticale - Fonalice



LAYOUT MACCHINE

COMUNE di TRAMUTOLA

Relazione Igienico - Sanitaria

Il sottoscritto *Ufficiale Sanitario* _____



Visti gli articoli 218 e 219 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934 N. 1265 e relative istruzioni Prefettizie, nonché il locale regolamento d'igiene;

Visto l'art. 115 delle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 (Tit. VII) per quanto concerne la case urbane e rurali;

recatosi in località MARTELLA di questo Comune ed ispezionato XXXXXXXXX il CAPANNONE ARTIGIANALE di proprietà del Signor _____

ha rilevato che lo stesso XXXXXXXXX RISPONDONO AI REQUISITI IGIENICO-SANITARIO SECONDO LE NORME DI LEGGE.

per cui deve ritenersi IGIENIGITA' ~~ABITABILE~~ dal punto di vista igienico e sanitario.

Trasmette la presente relazione al Sindaco del Comune di TRAMUTOLA per i provvedimenti di competenza.

Addi _____ 19__

Al Signor Sindaco
di _____

L'UFFICIALE SANITARIO

(1) Urbane - rurali.

CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE C.A.P. e C.A.V. DI UN

FABBRICATO INDUSTRIALE - C.da Matinelle - Tramutola.

[Redacted]

. n° 7 della Legge

5/1971 n° 1086, ha conferito incarico allo scrivente di proce

dere al collaudo delle strutture portanti dell'edificio sopra

indicato. Il progetto architettonico è stato eseguito dall'Ing.

FALVELLA Giuseppe di tramutola, mentre i calcoli delle strut-

ture in c.a.p. e c.a.v. sono stati espletati dall'Ing. LUIGI

ANGELI di FABRIANO, iscritto al n° 718 dell'Albo Professiona-

le della Provincia di Ancona. I lavori di montaggio sono stati

eseguiti dall'impresa SO.GE.DI S.p.a. di Monopoli (BA), mentre

l'impresa costruttrice è la Ditta Adriano RIVOLI di Monopoli.

L'assistente al montaggio è il geom. Pietro Barletta di Mono-

poli e il direttore dei lavori è l'ing. Vincenzo DITRANI, i-

scritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia

di Potenza con n° 257. Gli elaborati esecutivi sono stati de-

positati presso l'Ufficio del Genio Civile al n° 477 in data

30.06.1982, mentre la relazione a struttura ultimata è stata

depositata in data 27.08.1982 n° 631. Il fabbricato di forma

quadrangolare è stato realizzato con struttura prefabbricata

in c.a.p. e c.a.v. dalla ditta RIVOLI Adriano di Monopoli (BA)

e si presenta come un unico capannone con pilastri disposti so-

lo perimetralmente e con altezza utile di ml 6.00. Le struttu-

re di fondazione sono state collaudate con un precedente col-

laudo e sono del tipo a plinto mentre pilastri e pannelli pa-



GENIO CIVILE
POTENZA
27 GEN 1987

REGIONE BASILICATA
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
POTENZA

3 GENNAIO 1987
Depositato ai sensi dell'art. 1086 della Legge n. 1086 del 5-11-1971 in data 27/08/1982 n. 631
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

rete sono in c.a.v. e le travi sono in c.a.p. La visita di collaudo, alla presenza del committente e del direttore dei lavori é stata effettuata il giorno 10.01.1987 e nel corso di tale visita il sottoscritto ha provveduto a verifiche, saggi e riscontri. In particolare é stato verificato la rispondenza di alcune dimensioni con quelle riportate sui disegni eseguiti, constatando inoltre che le strutture non presentano lesioni visibili. Sono state eseguite, con l'impiego di uno sclerometro, diverse prove di durezza accertando la buona resistenza e consistenza del calcestruzzo impiegato. A seguito di quanto si é potuto accertare, nel corso della visita di collaudo e delle verifiche grafiche e analitiche dei calcoli statici, si può concludere che le opere risultano ben dimensionate ed eseguite in conformità delle norme tecniche di cui all'art. n°21 della Legge 05.11.1971 n° 1086 e successivi Decreti.

Il sottoscritto collaudatore, pertanto,

- Visto il risultato delle prove sclerometriche eseguite sulle strutture;
- Vista la relazione a struttura ultimata predisposta dalla direzione lavori;
- Riscontrata la buona esecuzione dei lavori e la buona qualità dei materiali impiegati,

C E R T I F I C A

che le strutture portanti in c.a.p. e c.a.v. del fabbricato industriale sito in Tramutola alla C.da Matinelle di proprie

ta d [redacted], sono collaudabili, come in effetti

col presente atto LE COLLAUDA

Tramutola, li 15.01.1987

Il Collaudatore

(dott.ing. MARRA Vincenzo)



Iscritto al n° 262 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza.

Il sottoscritto ing. MARRA Vincenzo, collaudatore dei lavori di cui sopra, dichiara sotto la propria responsabilità:

- di non essere intervenuto in alcun modo nella progettazione, nella direzione lavori e nell'esecuzione dei lavori di cui trattasi;
- di essere iscritto all'Albo Professionale da oltre 10 anni.

In fede

(dott.ing. MARRA Vincenzo)





COMUNE di TRAMUTOLA

Provincia di Potenza

Sportello Unico per l'Edilizia

Prot. n°0013129/2023 - 10:56:23

Lì, 6 dicembre 2023

Al geom.

LAINO Giovanna

Via Cappella Vecchia n°18

85050 PATERNO



OGGETTO: Rilascio attestato.

Vista la richiesta del geom. LAINO Giovanna residente a Paterno in Via Cappella Vecchia n°18, tendente ad ottenere il rilascio dell'attestato urbanistico dei terreni censiti in catasto al foglio 8 particelle 141-806-807;

Visti gli atti di Ufficio;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

attesta

che i terreni siti in Tramutola censiti in catasto al foglio 8 particelle 141-806-807 ricadono in zona " D5 Completamento P.I.P. esistente" e su detti terreni non sussistono vincoli di nessun genere .

Il presente attestato si rilascia a richiesta di parte per nomina CTU



geom. Antonio AULICINO
RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO



ASTE GIUDIZIARIE®

Piano Terra
ASTE GIUDIZIARIE®

Compilata da:
Falvella Fran
Iscritto all'a.
Geometri
Prov. Potenza

Identificativi Catastali:
Sezione: 8
Foglio: 8
Particella: 806
Subalterno: 3

civ. SNC

del 22/06/2020

Dichiarazione protocollo n. PZ0003032

Comune di Tramutola
Contrada Matinelle

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Potenza

Scala 1:200

planimetria
cheda n.1

Data di presentazione: 22/06/2020 - Data: 03/01/2023 - N. pratica: PZ0000363/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

ASTE GIUDIZIARIE®

area scoperta

deposito



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2023 - Comune di TRAMUTOLA (CL326) - Foglio 8 Particella 806 Subalterno 3 - CONTRADA MATINELLE n. SNC Piano T

MODULARIO
F. rig. rend. 487

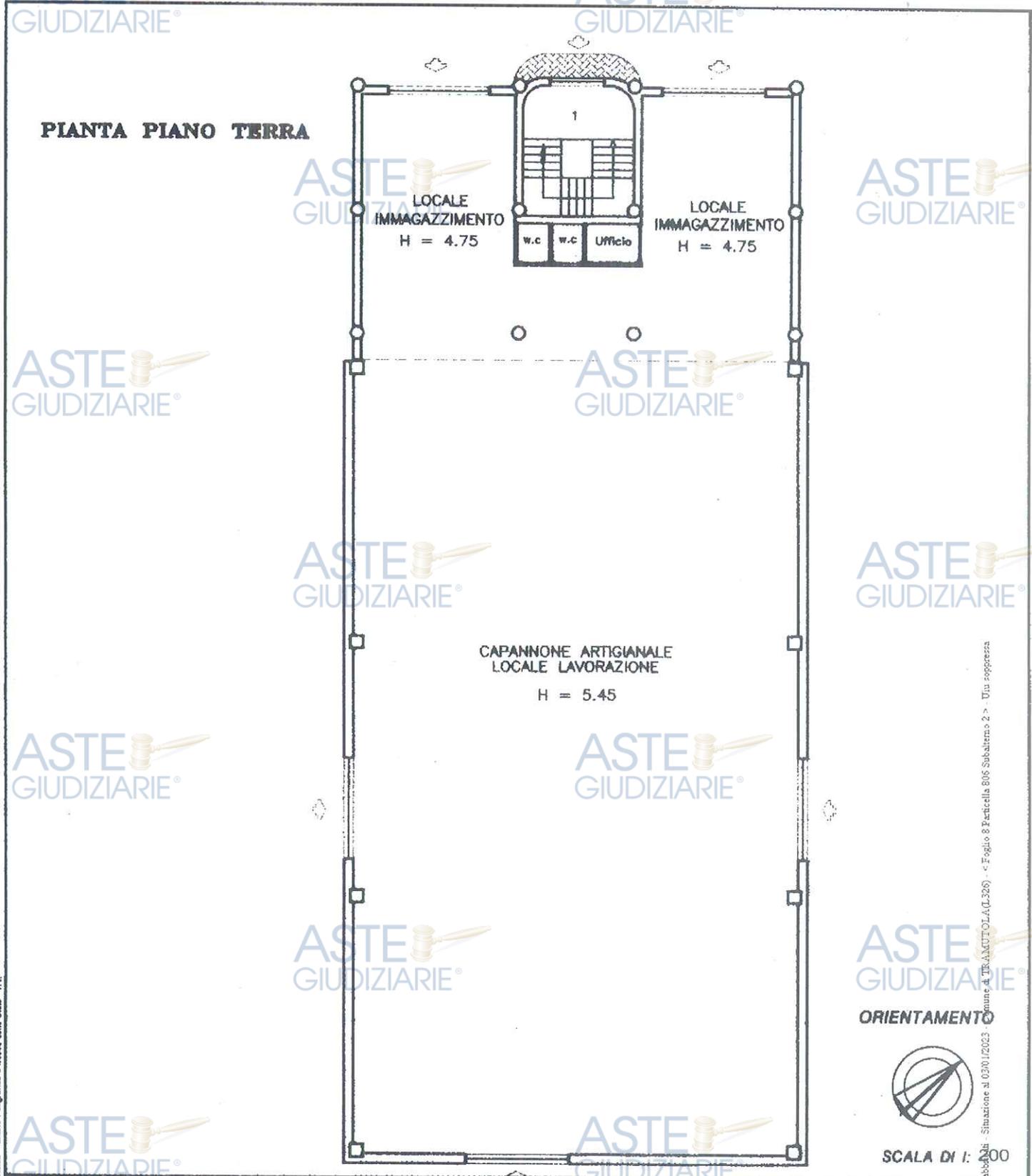


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRAMUTOLA via CONTRADA MATINELLE civ.



Roma - Laboratorio Progettazione e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto del Tribunale di Tramutola - Situazione al 03/01/2023 - Volume 4 TRAMUTOLA (L.326) - c. Foglio 8 Particella 806 Subalterno 2 - Utile soppressa

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Ing. MAZZA FRANCESCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 8
n. 806 sub. 2

Iscritto all'albo de gli INGEGNERI
della provincia di POTENZA n. 378
data Firma



MODULARIO
F. rig. rend. 487



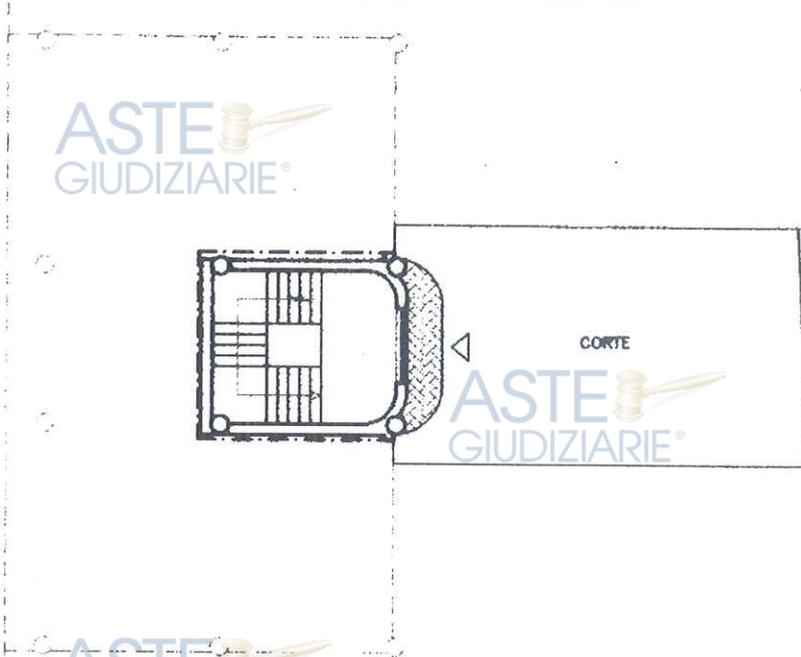
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

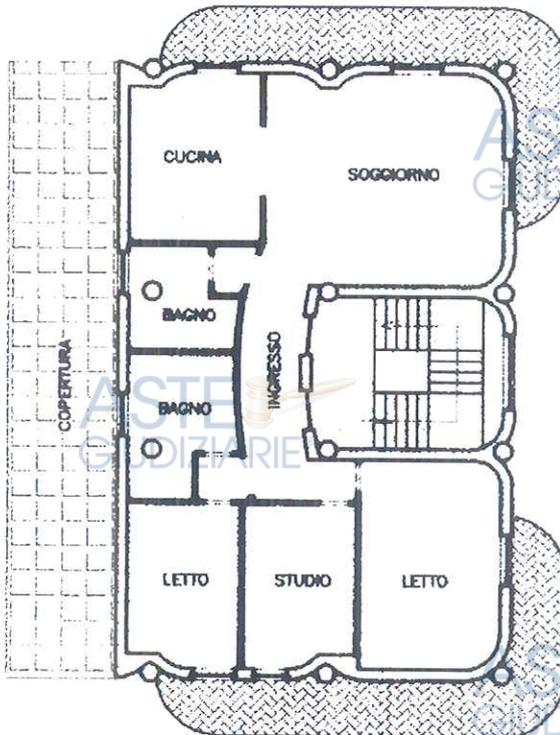
Planimetria di u.i.u. in Comune di TRAMUTOLA via CONTRADA MATINELLE civ.

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Hu = 2.75



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Ing. MAZZA FRANCESCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 8
n. 806 sub. 1

Iscritto all'albo de gli INGEGNERI
della provincia di POTENZA n. 378

Catasto di Firenze - Situazione al 03/01/2023 - Comune di TRAMUTOLA (0320) - Foglio 8 Particella 806 Subalterno 1 - CONTRADA MATINELLE n. SNC Piano T. 1



ASTE GIUDIZIARIE

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

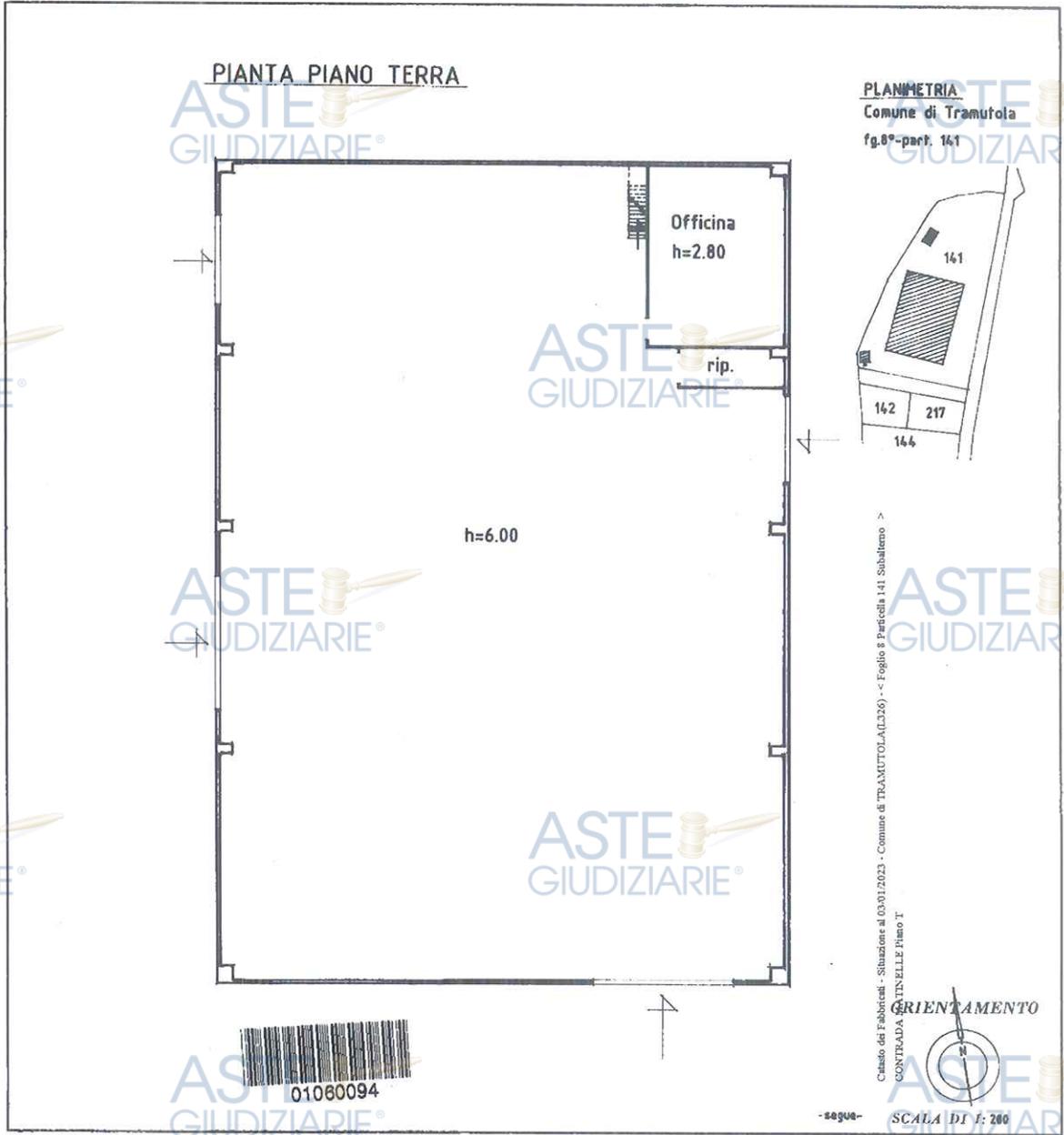
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRAMUTOLA Via c/da MATINELLE

Ditta s.n.c.

Allegata a

riale di POTENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 FEB. 1987

PROT. N°

Fg° 8 - part. 141

Compilata dall'ingegnere

Vincenzo DITRANI

Iscritto all'Albo degli ingegneri

della Provincia di Potenza

DATA 26-01-1987

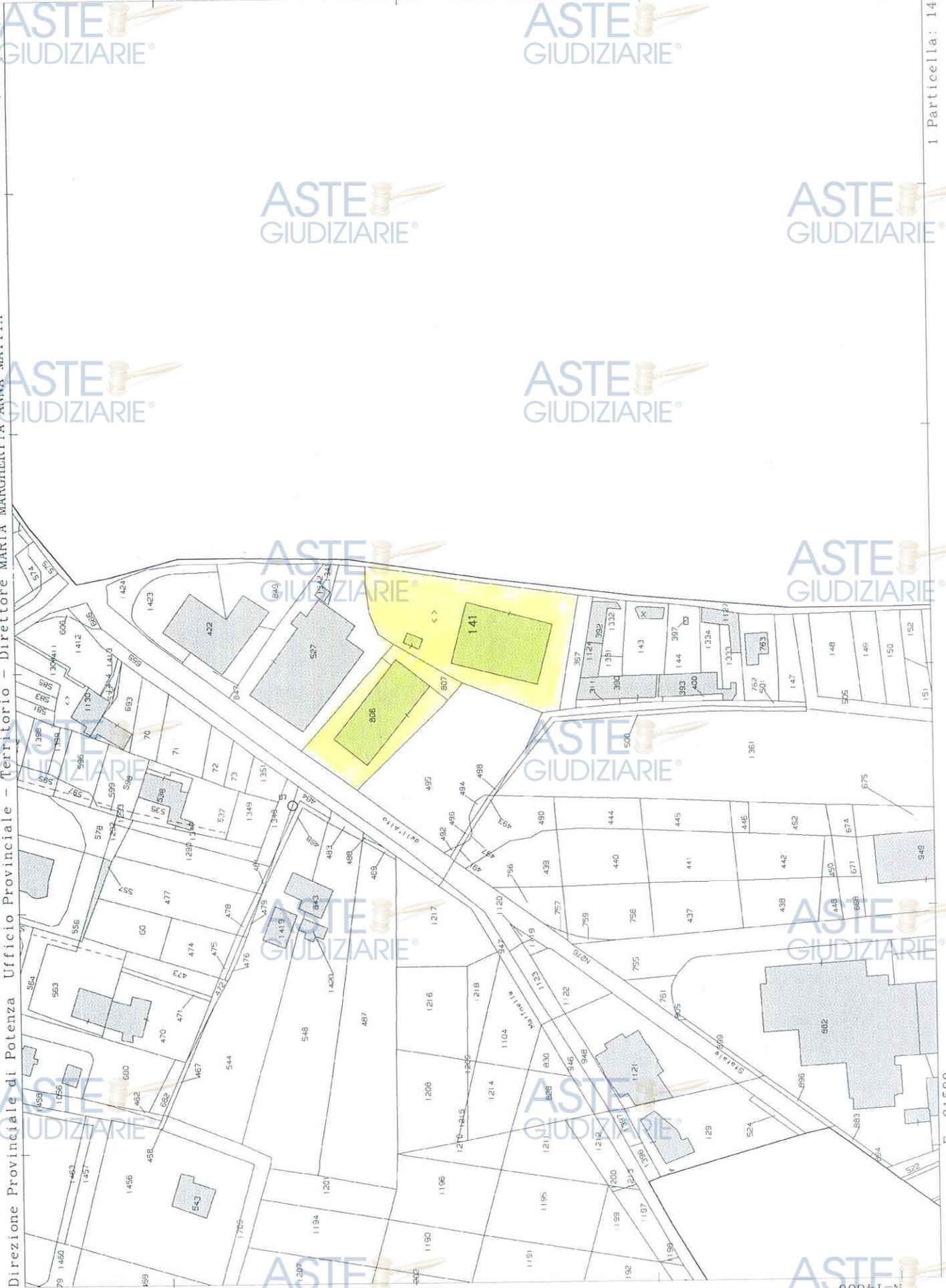
Firma:



Vis. tel. (0.90 euro)

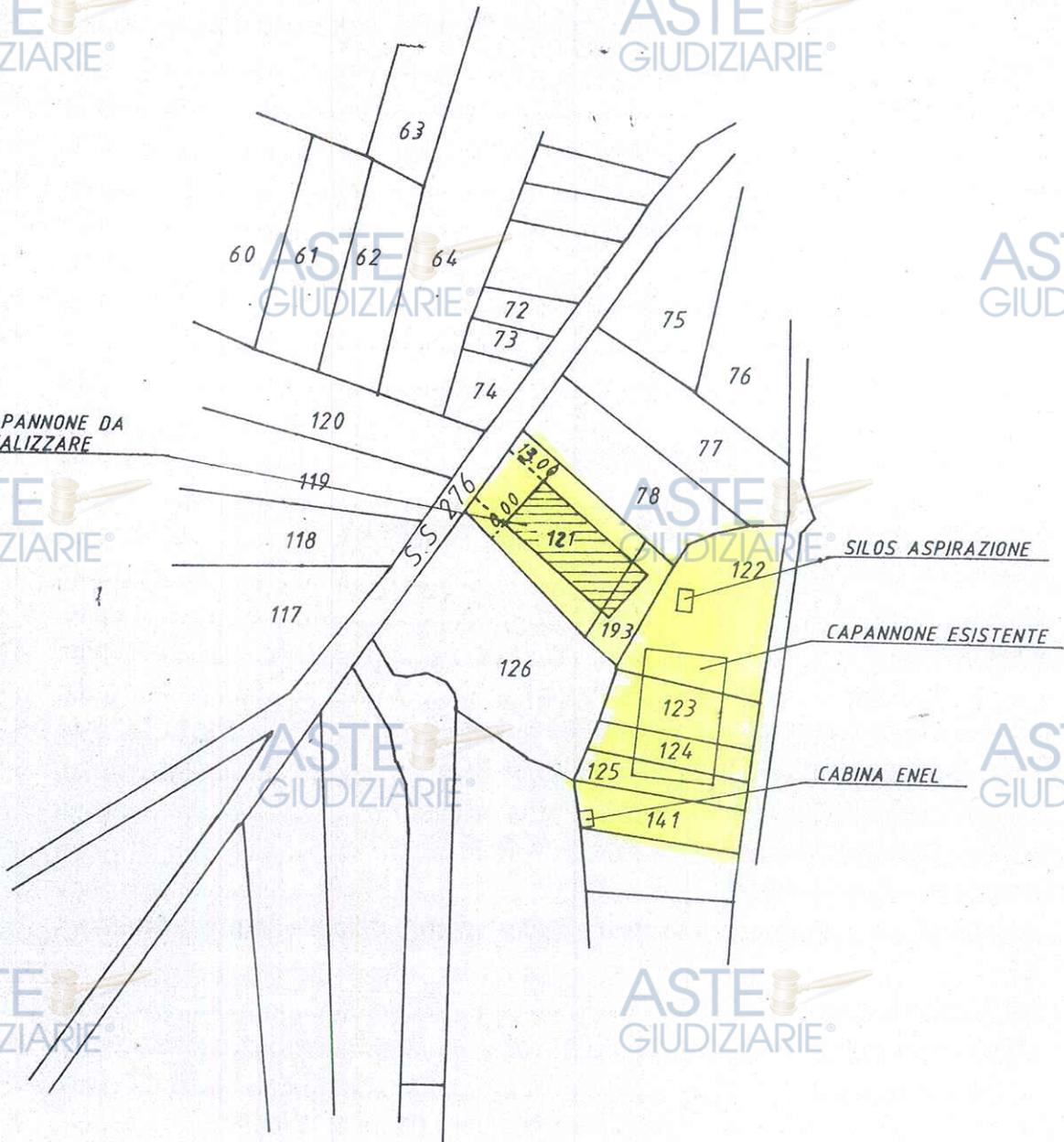
Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA MARGHERITA ANNA MATTIA

Comune: (PZ) TRAMUTOLA Foglio: 8
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
19-Apr-2023 19:19:41 pratica T394106/2023



I Particella: 141

E=-31500



Comune di Tramutola
Fig. 8 rapp. 1:2000
Inquadramento planimetrico
part. 121 e 193.



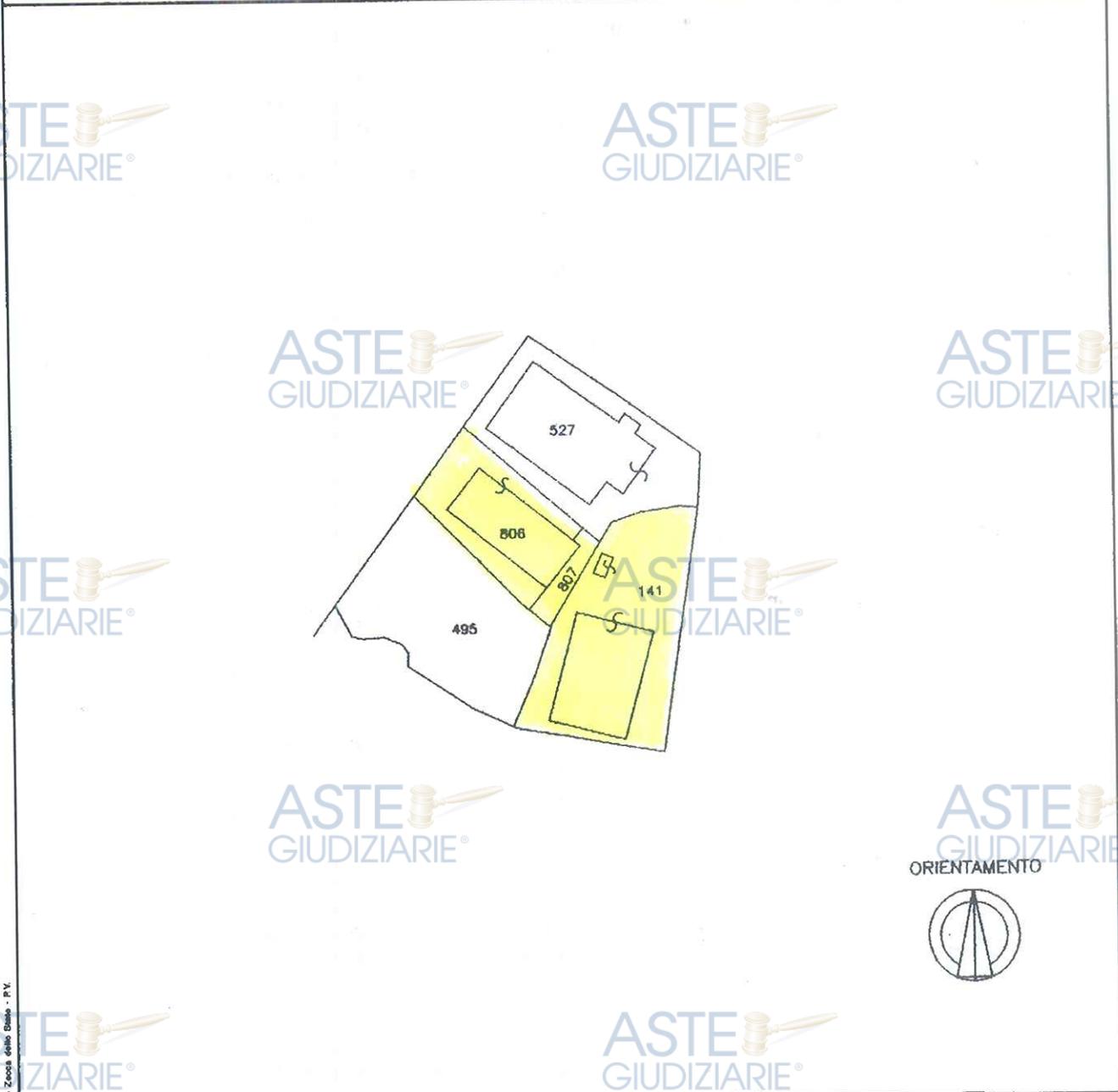
Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Comune TRAMUTOLA | C.T. Sez. Fgl. 8 Mapp. 806 |
| Via/piazza CONTRADA MATINELLE n. | C.E.U. Sez. Fgl. 8 Mapp. 806 |
| ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000 | Tipo mappale n. del |



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

Annulato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

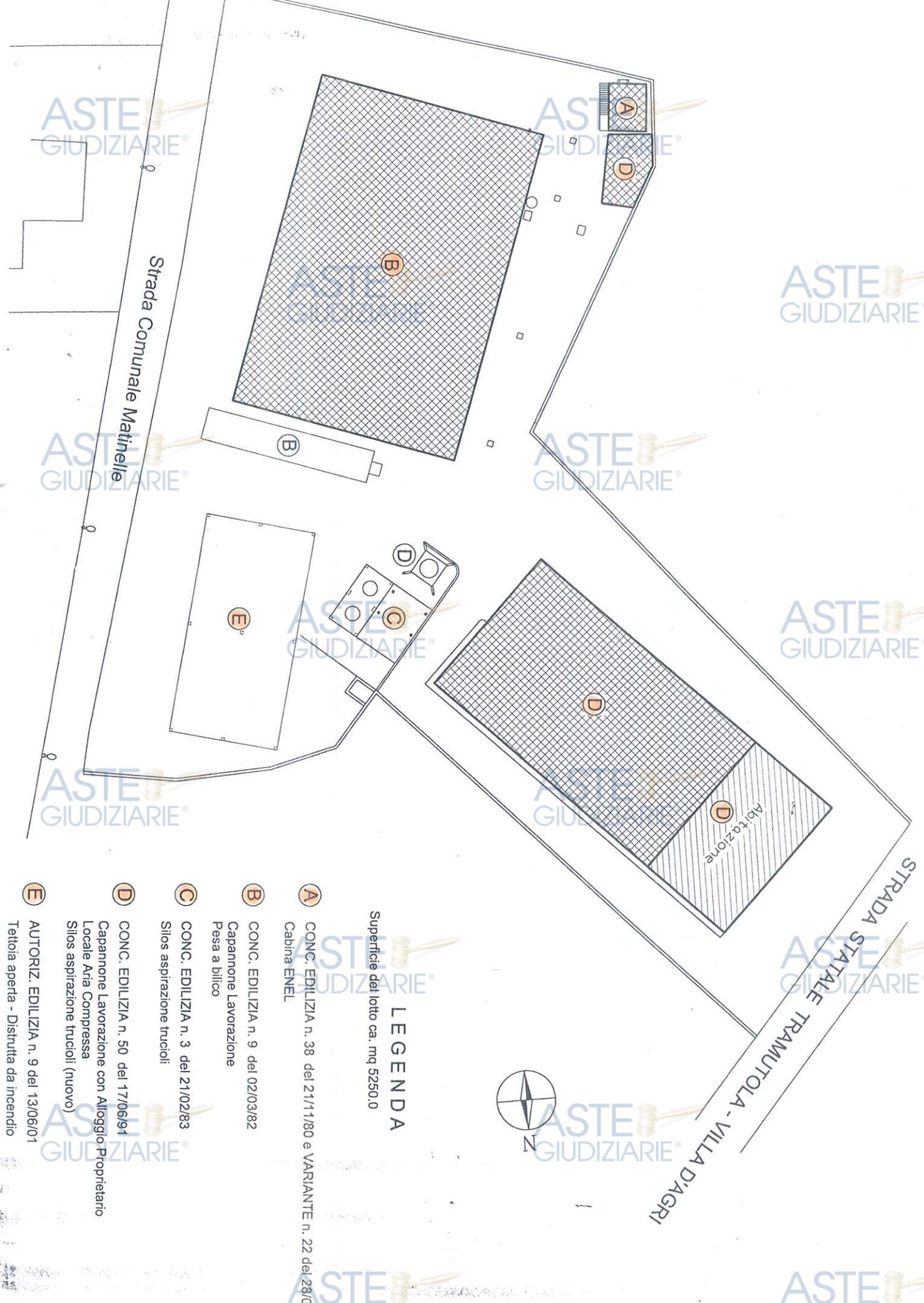


Planimetria non attuale

Data presentazione: 24/12/2001 - Data: 30/11/2023 - n. T528963 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2023 - Comune di TRAMUTOLA(L.326) - < Foglio 8 Particella 806 >



Superficie del lotto ca. mq 5250,0

LEGENDA

- A** CONC. EDILIZIA n. 38 del 21/1/1/80 e VARIANTE n. 22 del 28/08/88
Cabina ENEL
- B** CONC. EDILIZIA n. 9 del 02/03/82
Capannone Lavorazione
Pesa a bilico
- C** CONC. EDILIZIA n. 3 del 21/02/83
Silos aspirazione trucioli
- D** CONC. EDILIZIA n. 50 del 17/06/91
Capannone Lavorazione con Alloggio Proprietario
Locale Aria Compressa
Silos aspirazione trucioli (nuovo)
- E** AUTORIZ. EDILIZIA n. 9 del 13/06/01
Tettoia aperta - Distrutta da incendio