TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA [redacted]

N° 51/2019 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo

RELAZIONE TECNICA

Potenza 29/01/2023

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da [redacted] N°.reg.gen.es.imm. 51/2019.

PREMESSA

Con propria ordinanza del 11/11/2021, il Giudice Esecutore Dott.ssa Annachiara Di Paolo nominava lo scrivente, Esperto Stimatore nella procedura in oggetto.

All'accettazione dell'incarico, il sottoscritto giurava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto allegato al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c e dichiarava di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione nei termini di seguito richiamati:

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:

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

- 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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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.lla 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.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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 SOGEI.
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.lla, 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 allegate 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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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;

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

- 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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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 denunzia 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.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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 pignorato*[1]*."*
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.

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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.

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- 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:

i. **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);
ii. **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);
iii. **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);

- 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;
- 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.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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 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:

1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

5) 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);
4) 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).

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 presupposi 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**:

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) 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,

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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).

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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

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**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione allegata al fascicolo ho iniziato le operazioni e indagini varie. Si sono convocate le parti, assieme al Custode Dott Avv. Antonio Casulli, il giorno 24/03/2022 per iniziare i sopralluoghi degli immobili pignorati in Rionero in Vylture (PZ) di proprietà dell[redacted] Il giorno 24/03/2022 quindi, così come si evince dai verbali di sopralluogo redatti col custode Dott Avv. Antonio Casulli (ALLEGATO 1), l'esecutato si è reso disponibile a far effettuare l'accesso e pertanto ho potuto

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

effettuare dei rilievi puntuali e fotografici dei beni da stimare e ho chiuso le operazioni di sopralluogo. Mi sono recato poi più volte presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, l'Ufficio del Catasto e l'Ufficio Urbanistico del Comune di Rionero in Vulture(PZ), dove ho eseguito numerose ed accurate visure. Infine ho potuto procedere alla stima finale dei beni adempiendo nel miglior modo possibile al mandato conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI

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

La documentazione di cui all'art.567 comma 2° C.p.c. è risultata completa e depositata agli atti entro i termini prescritti dalla legge; in particolare è stata depositata dal creditore la **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal notaio Sergio Cappelli di Bisignano(CS), e la stessa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile.

Il creditore procedente ha depositato sia estratto catastale attuale sia estratto catastale storico.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato né il certificato di matrimonio dello stesso.

L'esecutato [redacted] degli immobili pignorati, risulta coniugato con [redacted]

[redacted]

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

[redacted]

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In riferimento ai diritti reali, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità della società esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore della stessa ossia la piena proprietà.

I beni pignorati sono così identificati al catasto fabbricati:

- foglio 27 di Rionero in Vulture(PZ), particella 141 sub 1
- foglio 27 di Rionero in Vulture(PZ), particella 141 sub 2
- foglio 27 di Rionero in Vulture(PZ), particella 555

nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art.2692 c.c.

Si è verificata pertanto la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si è verificata la giusta sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali per la posizione dell'immobile interessato al pignoramento.

Gli immobili pignorati daranno luogo ad un unico lotto di vendita.

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

I beni componenti l'unico lotto di vendita sono così descritti:

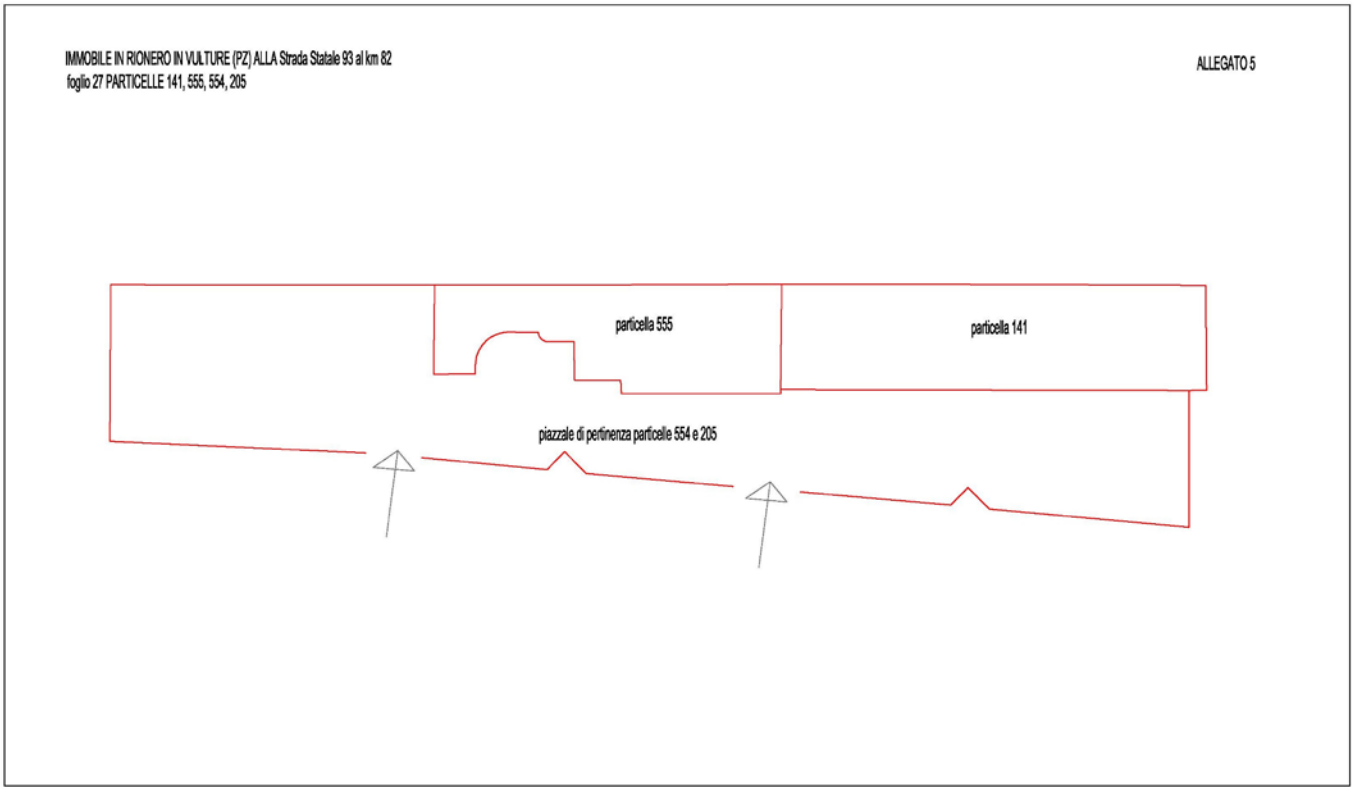
Lotto Unico

Fabbricato ubicato in Rionero in Vulture(PZ) sulla Strada Statale N.93 al km. 82 composto due capannoni industriali segnati al catasto fabbricati con particelle al foglio 27 di Rionero in Vulture(PZ) con le particelle 141 sub 1 (cat. C3, Piano T, 439 m^2) che attualmente utilizzato per una parte ad uso espositivo e l'altra ad uso ufficio, 141 sub 2 (cat. C2 piano T, 397 m^2)

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

attualmente utilizzato ad uso officina e deposito, e un fabbricato in corso di costruzione segnato alla particella 555 di un piano interrato oltre al piano terra e un piano rialzato. I tre fabbricati sono adiacenti e inseriti tutti all'interno di un piazzale recintato segnato alle particella **554** e **205,** che pur essendo pertinenza dei fabbricati stessi, non sono state pignorate. Essendo possibile l'accesso con mezzi rotabili solamente attraverso il passaggio sul piazzale di proprietà esclusiva dell'esecutato medesimo e non essendo stato pignorato, si ritiene configurarsi una situazione di fabbricati interclusi e si dovrà operare una estensione del pignoramento oppure la formazione di una servitù di passaggio.

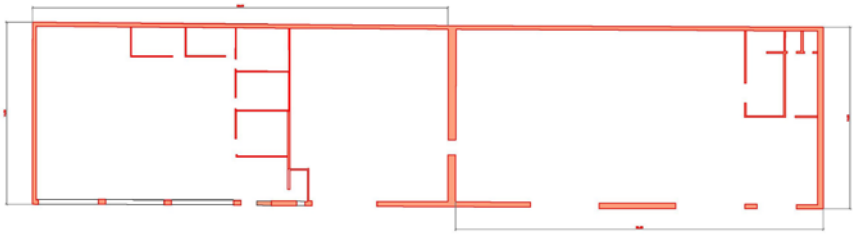
Si effettuerà comunque la stima completa del compendio, incluso il piazzale di pertinenza.



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

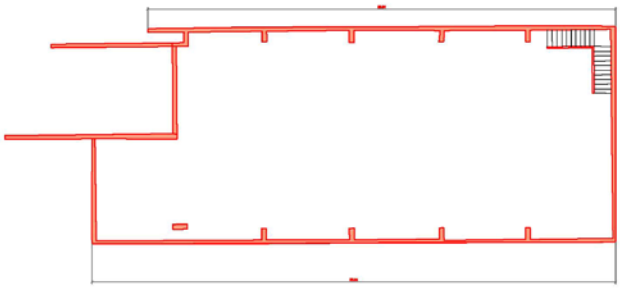
IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLE 141 sub 1 e sub 2

ALLEGATO 5a



IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLA 555 piano interrato

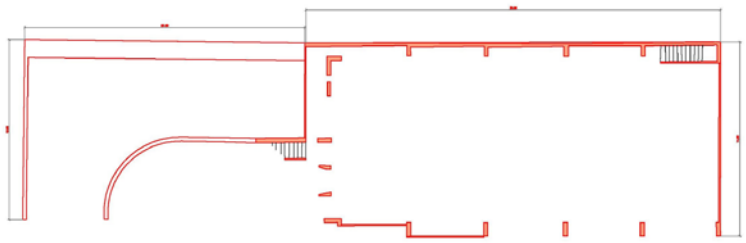
ALLEGATO 5b



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

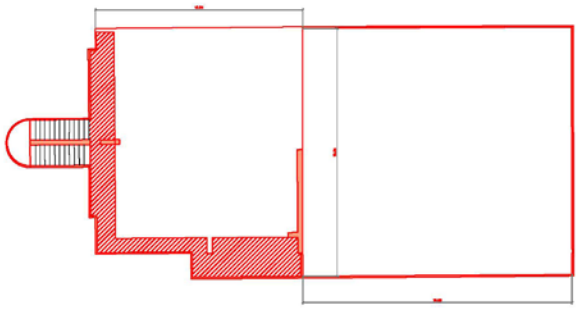
IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLA 555 piano terra

ALLEGATO 5c



IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLA 555 piano primo

ALLEGATO 5d



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Esterni capannoni in uso particella 141 sub 1



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Ai sensi della normativa nazionale di cui ai D.Lgs. n° 192 del 19-08-2005 a partire dal 01 Luglio 2009 tutti gli immobili che saranno oggetto di alienazione (trasferimento di proprietà) dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) con l'obbligo della sua allegazione. Gli immobili oggetto della procedura sono fabbricati ad uso produttivo e, secondo la classificazione degli edifici del DPR 412/93, rientrano nella categoria: "E8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili. e non sono in possesso di tale certificazione, che pertanto dovrà essere prodotta per una vendita e un trasferimento di proprietà futuro..

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

Le particelle oggi pignorate sono le particelle segnate al catasto fabbricati con i numeri 141 sub 1, 141 sub e 555 del foglio 27 di Rionero in Vulture(PZ). Si sottolinea che però i fabbricati segnati ai numeri 141 sub 1 e 141 sub 2 oggi insistono sulla particella di terreno segnata al Catasto Terreni al foglio 27 n.203; essa originariamente (impianto meccanografico del 30/06/1987) era già attuale la particella ma nel corso degli anni ha subito solo variazione toponomastiche e di quadro tariffario così come si evince dalla visura storica (ALLEGATO 9);

Si sottolinea come vi sia una situazione di mancato allineamento per ciò che concerne i fabbricati segnati con le particelle ai n.141 sub 1 e 141 sub 2 al n.c.e.u., corrispondenti al catasto terreni alla particella n.203, così come risulta dalle visure effettuate.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Non è stata riscontrata alcuna difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Si allega altresì foglio di mappa catastale sovrapposto ad ortofoto con evidenziazione delle p.lle interessate (ALLEGATO 3a).

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Prospetto sintetico:

Lotto unico

Diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato in Rionero in Vulture(PZ) sulla Strada Statale N.93 al km. 82 composto due capannoni industriali segnati al catasto fabbricati con particelle al foglio **27** di Rionero in Vulture(PZ) con le particelle **141 sub 1** (cat. C3, Piano T, 439 m^2) che attualmente utilizzato per una parte ad uso espositivo e l'altra ad uso ufficio, **141 sub 2** (cat. C2 piano T, 397 m^2) attualmente utilizzato ad uso officina e deposito, e un fabbricato in corso di costruzione segnato alla particella **555** di un piano interrato oltre al piano terra e un piano rialzato. I tre fabbricati sono adiacenti e inseriti tutti all'interno di un piazzale recintato segnato alle particelle **554** e **205** che sono pertinenza dei fabbricati stessi; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE **€ 623.680,00**

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

Il bene pignorato oggi è composto da due capannoni industriali segnati al catasto fabbricati con particelle al foglio **27** di Rionero in Vulture(PZ) con le particelle **141 sub 1** (cat. C3, Piano T, 439 m^2) attualmente utilizzato per una parte ad uso

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

espositivo e l'altra ad uso ufficio e **141 sub 2** (cat. C2 piano T, 397 m^2) attualmente utilizzato ad uso officina e deposito, più un fabbricato, adiacente agli stessi capannoni, in corso di costruzione segnato alla particella **555** costituito da un piano interrato oltre al piano terra e un piano rialzato.

I passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati sono segnati dai seguenti atti:

Per i capannoni segnati alle particelle 141 sub 1 e 141 sub 2

- 1. Da Impianto meccanografico del 30/06/1987 gli immobili erano di proprietà fino al 29/12/1988, [redacted]
- 2. [redacted] ha acquistato gli immobili pignorati **con** Atto del 29/12/1988 Pubblico ufficiale DI MARTINO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) [redacted] UR Sede MELFI (PZ) Registrazione n. 89 registrato in data 16/01/1989 - [redacted]
- 3. [redacted] ha acquistato gli immobili pignorati con atto di compravendita in data 30/05/1997 autenticato dal Notaio Antonio Di Lizia di POTENZA(PZ) Atto del 30/05/1997 Pubblico ufficiale DI LIZIA Sede POTENZA (PZ) Repertorio [redacted] - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 680 registrato in data 05/06/1997 - Voltura n. 1015.1/1999 in atti dal 12/03/1999
- 4. Atto del 21/06/2005 Pubblico ufficiale CARRETTA Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 14276 - UR Sede MELFI (PZ) Registrazione n. 9999 registrato in data 30/06/2005 - ATTO INTEGRATIVO Voltura n. 16905.1/2005 - Pratica n. PZ0119706 in atti dal 07/11/2005

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

- 5. Atto del 21/06/2005 Pubblico ufficiale CARRETTA Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 14276 - UR Sede MELFI (PZ) Registrazione n. 9999 registrato in data 30/06/2005 - ATTO INTEGRATIVO Voltura n. 16912.1/2005 - Pratica n. PZ0119706 in atti dal 07/11/2005

Per il fabbricato in corso di costruzione segnato alla particella 555

- 1. [redacted] è proprietaria sin dalla COSTITUZIONE del 12/03/1999 in atti dal 12/03/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. A00665.1/1999)
- 2. Atto del 21/06/2005 Pubblico ufficiale CARRETTA Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n[redacted] - UR Sede MELFI (PZ) Registrazione n. 9999 registrato in data 30/06/2005 - ATTO INTEGRATIVO Voltura n. 16905.1/2005 - Pratica n. PZ0119706 in atti dal 07/11/2005
- 3. Atto del 21/06/2005 Pubblico ufficiale CARRETTA Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 14276 - UR Sede MELFI (PZ) Registrazione n. 9999 registrato in data 30/06/2005 - ATTO INTEGRATIVO Voltura n. 16912.1/2005 - Pratica n. PZ0119706 in atti dal 07/11/2005

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà risulta pertanto che la consistenza catastale del bene è uguale a quella attuale.

I beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà così come ricostruiti dagli atti di acquisto originari(ALLEGATO 6).

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

I beni pignorati risultano avere regolarità edilizia e urbanistica. Essi sono due capannoni industriali attigui segnati al catasto fabbricati al foglio **27** di Rionero in Vulture(PZ) con le particelle **141 sub 1** e **141 sub 2** e un fabbricato in corso di costruzione alla particella **555**. I due capannoni sono

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

costruiti ad inizio anni 90 con regolare concessione edilizia del Comune di Rionero in Vulture (PZ) n.5673 del 05/05/1990 e successiva variante architettonica e per sopraelevazione n.3169 del 30/05/1991. Il fabbricato, adiacente ai capannoni è stato realizzato con successiva variante architettonica n7039 del 27/02/1995.

Attualmente i beni pignorati sono inseriti nella "Zona omogenea D6" di "insediamenti produttivi" così come si evince dalla certificazione sostitutiva e dal Certificato di Destinazione Urbanistica. Si sono allegati tutti questi documenti ottenuti dal Comune di Rionero in Vulture(PZ) (ALLEGATO 7).

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

Gli immobili pignorati sono occupat[redacted]

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

Si è verificato presso il Tribunale di Potenza, che gli immobili pignorati non sono gravati da ulteriori vincoli e oneri giuridici.

Si è però verificata la presenza di un vincolo che rimarrà a carico dell'acquirente e già evidenziata in sede di relazione preliminare del 16/05/2022 oltre ad un una difformità catastale da regolarizzare prima della vendita.

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

La copertura dei due capannoni industriali è realizzata completamente in eternit ossia con amianto.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Questo rappresenta un grosso limite alla procedura in quanto pregiudica tutte le attività eventuali da svolgere a seguito di una vendita. Come anticipato nella relazione preliminare suddetta, ho sottoposto la questione difatti all'Ufficio Ambiente della Regione Basilicata e mi è stato confermato che una eventuale compravendita degli immobili e il conseguente utilizzo della struttura, sarebbe fortemente vincolata per la presenza di Eternit nella copertura.

Mi è stata indicata come unica soluzione per poter avere una qualsiasi futura autorizzazione a svolgere attività nelle strutture, la rimozione di tale materiale e la ricostruzione della copertura con un materiale oggi a norma.

Pertanto, per poter avere un quadro completo della situazione ho già allora sottoposto la questione a una ditta specializzata del settore che mi ha fornito un preventivo (ALLEGATO 10).

In base alle dimensioni effettive del capannone, la spesa per la sola rimozione, così come specificato nel preventivo, è di **17.000 €,** mentre per la ricostruzione, supponendo l'utilizzo di un materiale di media qualità quale il TEK28 si valuta una spesa di circa **65.000 €** comprese opere in lattoneria.

Pertanto, al fine di poter utilizzare in futuro il capannone, si prevede una spesa complessiva di circa **82.000 €.**

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

Si segnala una difformità catastale già sottolineata al quesito n.3, ossia una situazione di mancato allineamento per ciò che concerne i fabbricati segnati con le particelle ai n.141 sub 1 e 141 sub 2 al n.c.e.u., corrispondenti al catasto terreni alla particella n.203, così come risulta dalle visure effettuate.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Si precisa che il costo della regolarizzazione è determinato in **1.000 €** tra spese tecniche e di gestione della pratica e tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta non essendosi proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Inoltre, come anticipato nel quesito n.2, i tre fabbricati pignorati, sono adiacenti e inseriti tutti all'interno di un piazzale recintato, segnato alle particella **554** e **205,** che pur essendo pertinenza dei fabbricati stessi, non sono state pignorate. Essendo possibile l'accesso con mezzi rotabili solamente attraverso il passaggio sul piazzale di proprietà esclusiva dell'esecutato medesimo e non essendo stato pignorato, si ritiene configurarsi una situazione di fabbricati interclusi e si dovrà operare una estensione del pignoramento oppure la formazione di una servitù di passaggio.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

SI è verificato che non esistono pesi od oneri di altro tipo.

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

Non vi sono spese fisse riguardanti gli immobili pignorati. Non risultano altri procedimenti in corso

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'obiettivo della stima è quello di stabilire il più probabile "valore venale o di libero mercato". Essendo nel caso specifico i beni da stimare dei fabbricati e terreni, si sono considerati come parametri di riferimento lo stato di manutenzione e di conservazione, data di costruzione, superficie ed esposizione, ubicazione, qualità di impianti e rifiniture per i fabbricati, e le colture, pendenze ed esposizione per i terreni.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Si è utilizzato, per quanto possibile, il metodo della stima sintetica mediante confronto diretto con valori di beni analoghi o simili nelle aree ricadenti nella stessa zona o adiacenti, di cui si sono registrate compravendite. Inoltre si è comparato tali valori con quelli della Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, attribuendo alla fine un valore ritenuto congruo grazie all'attenta conoscenza del mercato immobiliare per esperienza professionale.

Per gli immobili pignorati ossia due capannoni industriali segnati al catasto fabbricati con particelle al foglio **27** di Rionero in Vulture(PZ) con le particelle **141 sub 1** (cat. C3, Piano T, 439 m^2) attualmente utilizzato per una parte ad uso espositivo e l'altra ad uso ufficio e **141 sub 2** (cat. C2 piano T, 397 m^2) attualmente utilizzato ad uso officina e deposito, più un fabbricato, adiacente agli stessi capannoni, in corso di costruzione segnato alla particella **555** costituito da un piano interrato oltre al piano terra e un piano rialzato oltre il piazzale di pertinenza (segnato alle particelle **554** e **205** del foglio **27** al catasto terreni) dell'intero compendio si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superfici lorde in questione:

- pari a € 400,00 al m^2per la superficie lorda del capannone in uso;
- pari a € 200,00 al m^2per la superficie lorda del fabbricato in corso di costruzione;
- pari a € 40,00 al m^2per il piazzale di pertinenza;

Pertanto il valore dell'unico lotto è così determinato:

Lotto Unico

Diritto di piena proprietà immobili pignorati ossia due capannoni industriali segnati al catasto fabbricati con particelle al foglio **27** di Rionero in

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Vulture(PZ) con le particelle **141 sub 1** (cat. C3, Piano T, 439 m^2) attualmente utilizzato per una parte ad uso espositivo e l'altra ad uso ufficio e **141 sub 2** (cat. C2 piano T, 397 m^2) attualmente utilizzato ad uso officina e deposito, più un fabbricato, adiacente agli stessi capannoni, in corso di costruzione segnato alla particella **555** (totali 1.242 m^2) costituito da un piano interrato oltre al piano terra e un piano rialzato oltre il piazzale di pertinenza (segnato alle particelle 554 e 205 al catasto terreni) di totali 3.172m^2:

- Superficie lorda capannoni m^2 826 x **€ 400,00** = **€ 330.400,00**
- Sup. lorda area fabbricato in corso di costruzione m^2(432+411+194+ 205 rampa)= $m^2$1.242 x **€ 200,00** = **€ 248.400,00**
- Sup. piazzale di pertinenza m^2 3.172 x **€ 40,00** = **€ 126.880,00**

Pari ad un valore del Lotto Unico di **€ 705.680,00**

Al valore del lotto bisogna detrarre le spese da sostenere per utilizzare in futuro il capannone così come anticipato nel Quesito 8 punto B; tali spese si sono stimate in circa **82.000 €** per bonifica ambientale da amianto

PREZZO DI MERCATO: euro 705.680,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 623.680,00 (-costo a carico acquirente per bonifica ambientale)

Pertanto il valore ad oggi dell'intero patrimonio di beni pignorato ammonta a **€ 705.680,00.**

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

Il pignoramento non ha oggetto una quota indivisa**.**

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.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

[redacted]

Ritiene, pertanto, lo scrivente di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Autorità Committente e, comunque, rimane a completa disposizione della stessa per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza.

Potenza, lì 29 Gennaio 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cerverizzo

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

(Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare

[redacted]

IL C.T.U.

Dott.Ing.CERVERIZZO Fabrizio

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Ingresso al compendio pignorato



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Esterni fabbricato in corso di costruzione alla particella n.555



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Coperture tra le particelle n.555 e 141



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Esterni fabbricato in costruzione alla particella n.555



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato in costruzione alla particella n.555



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



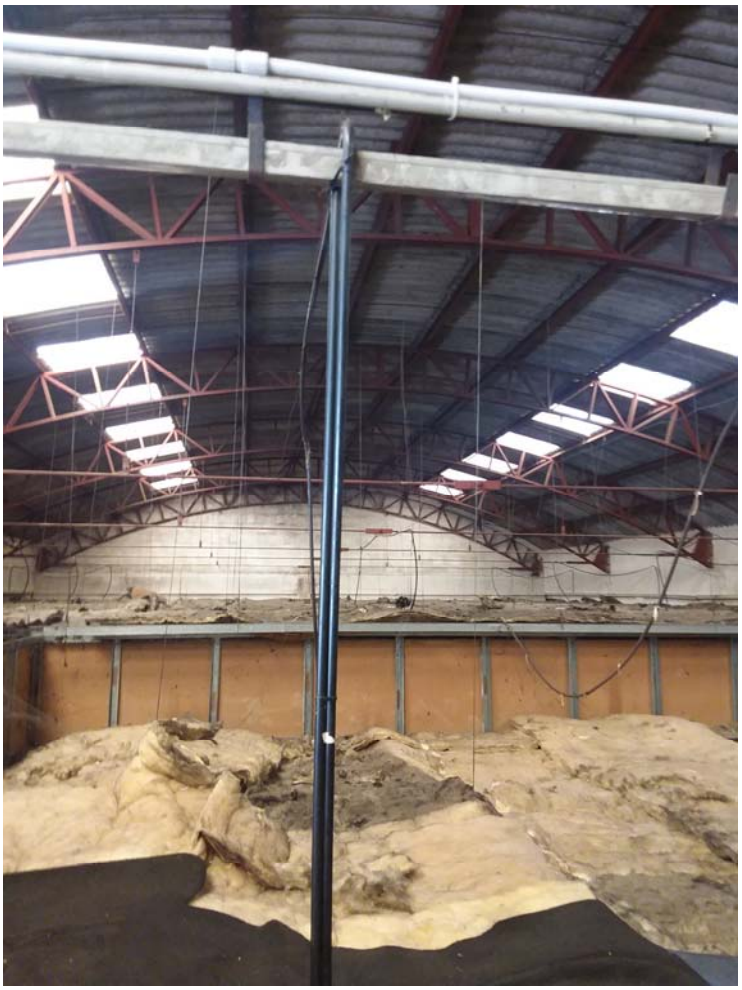
Interni fabbricato in costruzione alla particella n.555



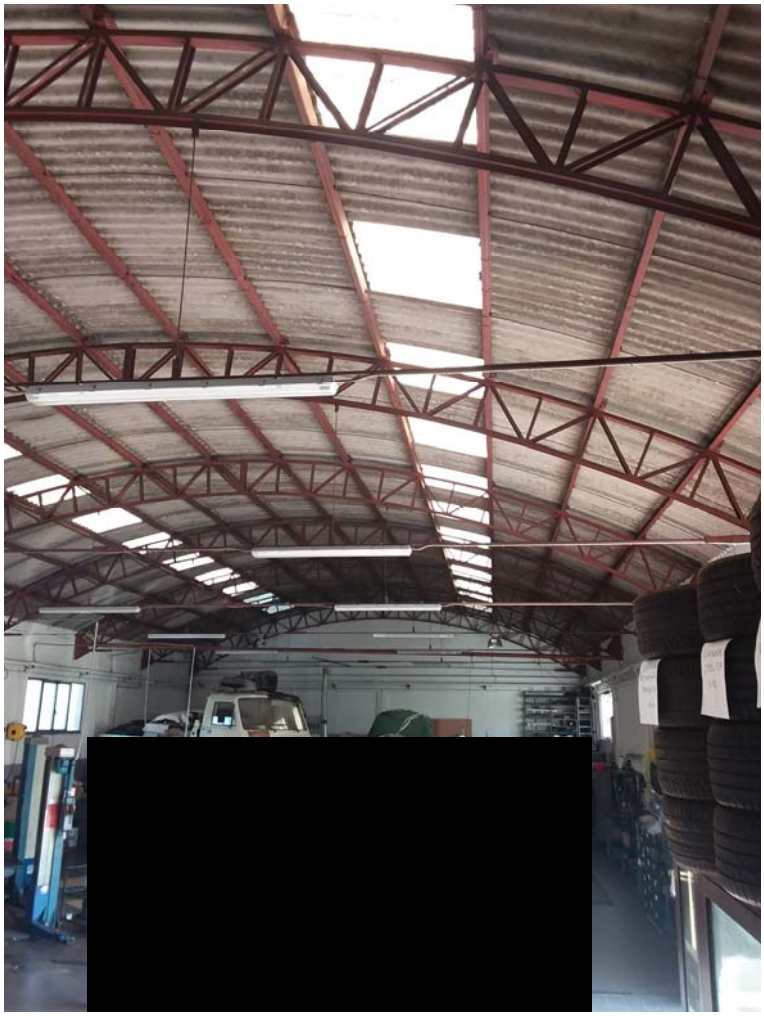
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



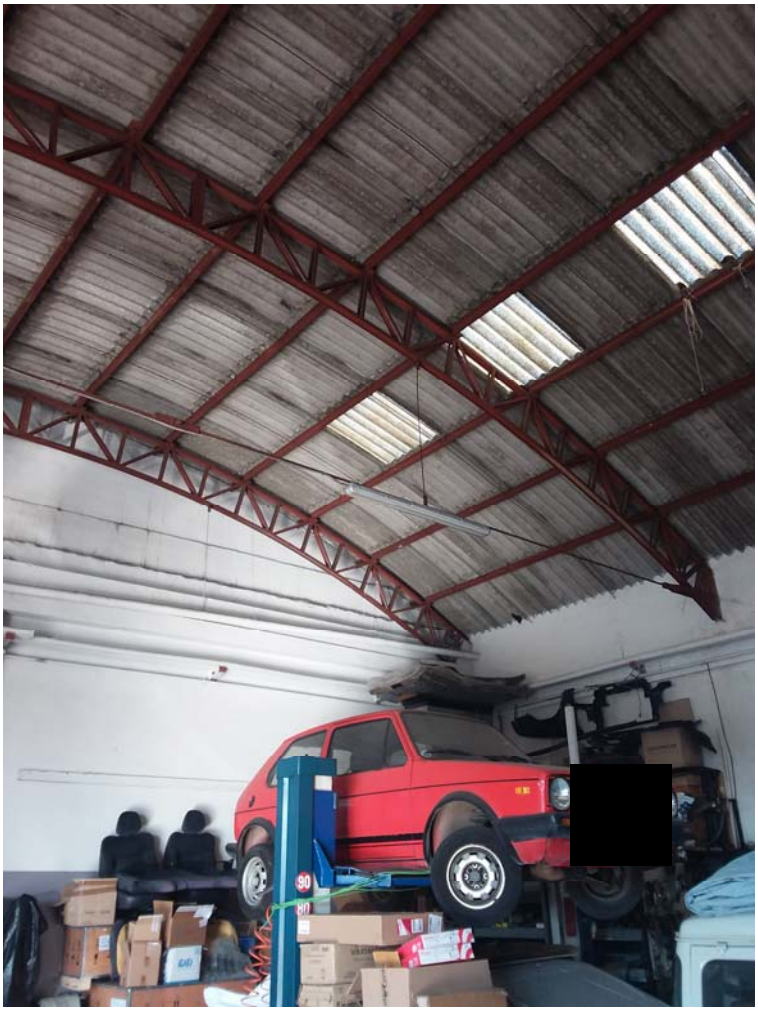
Copertura in amianto dei capannoni alle particelle 141 sub 1 e sub 2



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni particella n.141 sub 2



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni particella n.141 sub 1



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Piazzale di pertinenza particella n.554



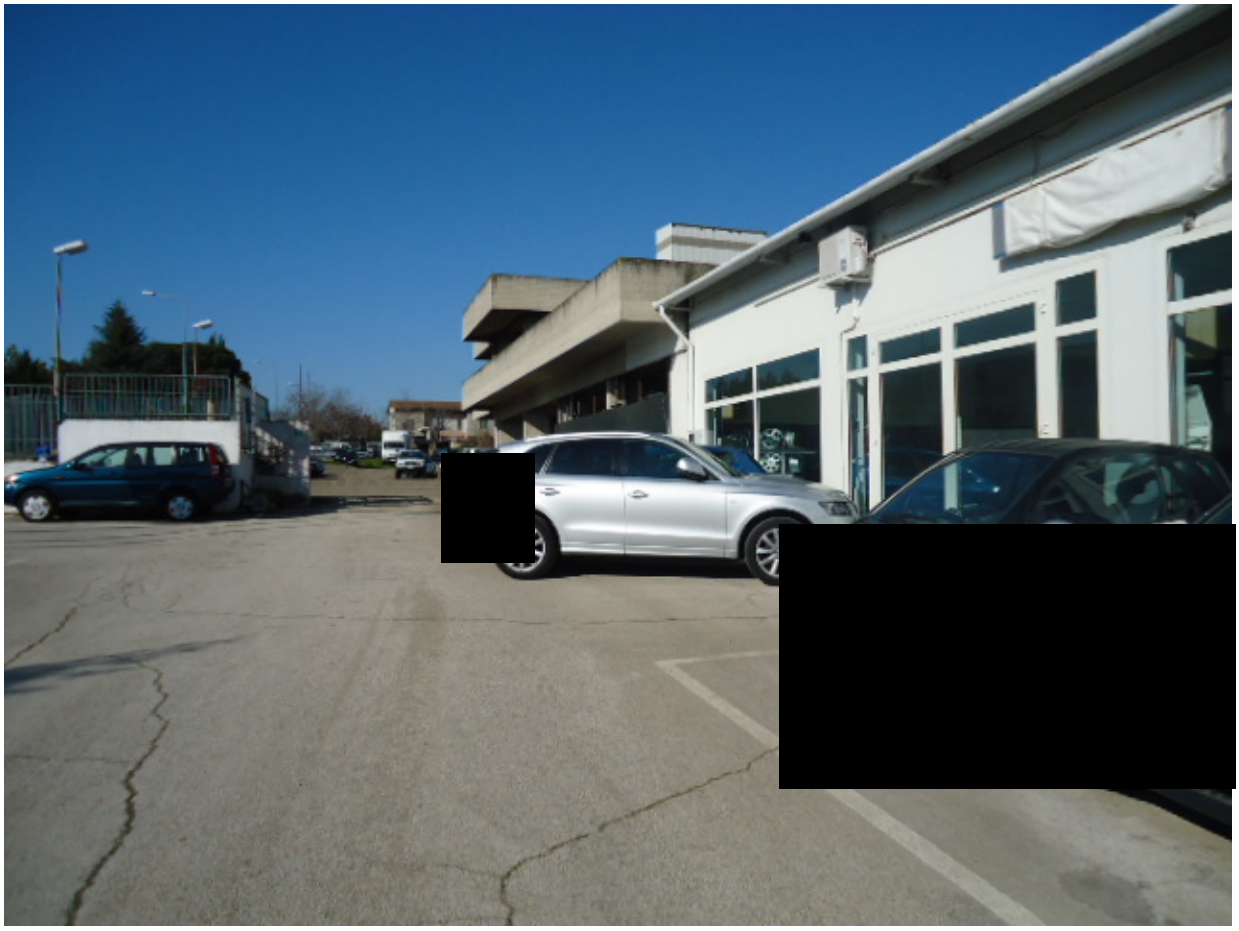
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Esterni particella n.555 in corso di costruzione



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Esterni compendio pignorato



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Regione Basilicata

Rionero in Vulture

Fg. 27 Part.lle 555,554,203,205

Legenda

Legenda

- Basilicata
- Altre Regioni
- Mare

Ortofoto_2020

- Fabbricati
- Terreni
- Particelle

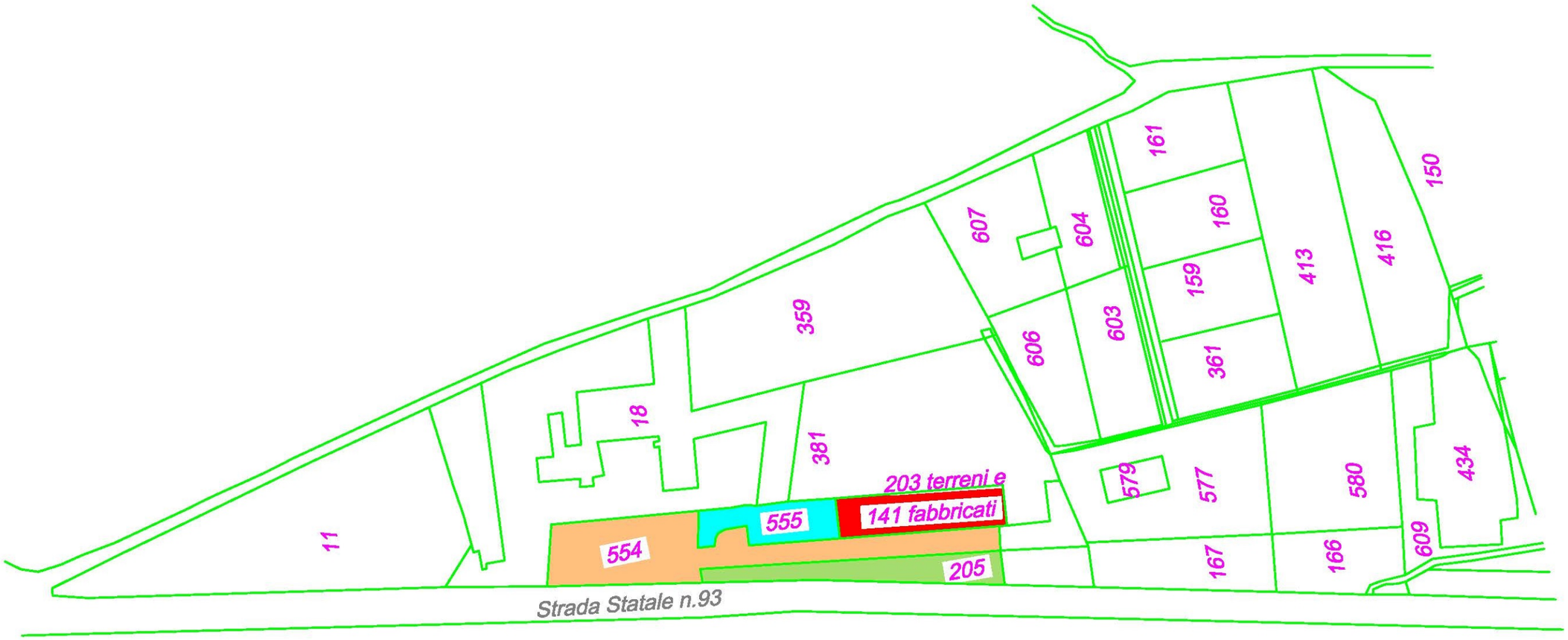
rsdi:Catastali_2012

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4ef79b73a5fa046a46a063bae3f80a2

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE(PZ)
STRALCIO PLANIMETRICO FOGLIO 27
PARTICELLE N°554, 555, 141(ai terreni 203) e 205

ALLEGATO 3b



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Data presentazione: 14/10/1985 - Data: 15/12/2021 - n. T209390 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

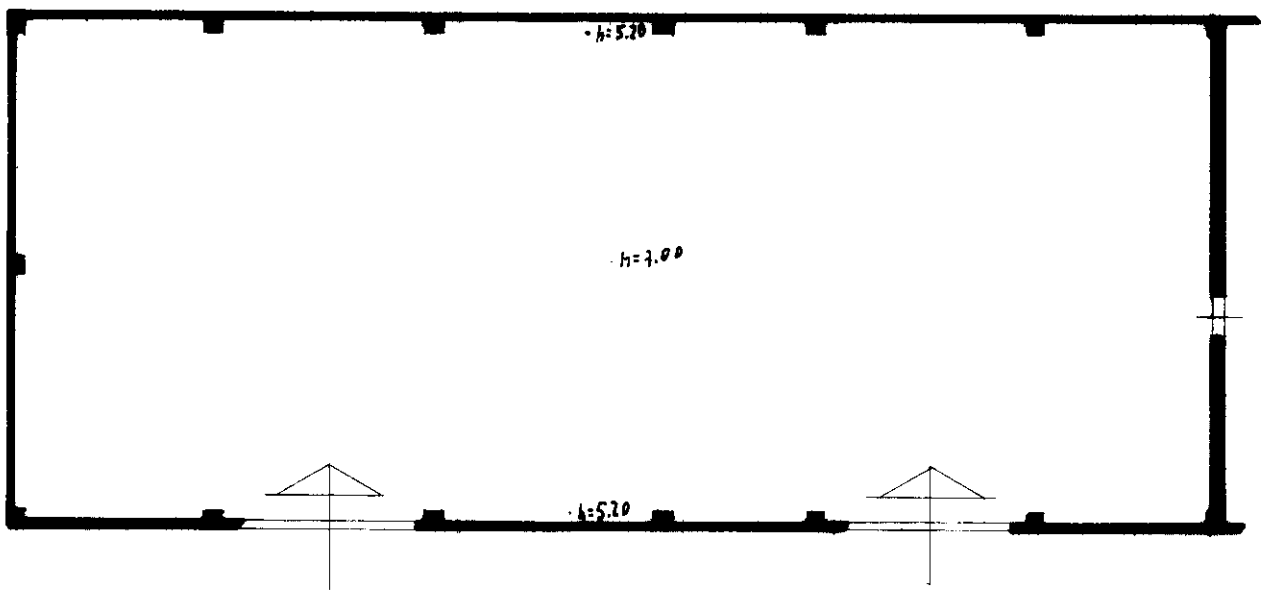
(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RIONERO IN VULTURE ***Via*** S.S. N° 93

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Potenza

PIANO TERRA



f. 27
p.lla 141
sub. 1

00162552

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14/10/1985

PROT. N° 195

F 27/141/1

Compilata dal Ing.
(*Titolo, nome e cognome del tecnico*)
RAMUNNO CARMINE

Iscritto all'Albo de gli Ingegneri

della Provincia di Potenza

DATA 4.10.1985

Firma: Carmine Ramunno

I.P.Z.S. OFFICINA C.V. - ROMA

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2021 - Comune di RIONERO IN VULTURE(H307) - < Foglio 27 - Particella 141 - Subalterno 1 >
SIFMAD0S1CERVFRZ69E07G942A0FAB - Firmato Da: CRVFRZ69E07G942A - Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a479b73a5faf04ba46a062baa3f89a2

Data presentazione: 14/10/1985 - Data: 15/12/2021 - n. T209390 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/10/1985 - Data: 15/12/2021 - n. T209391 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

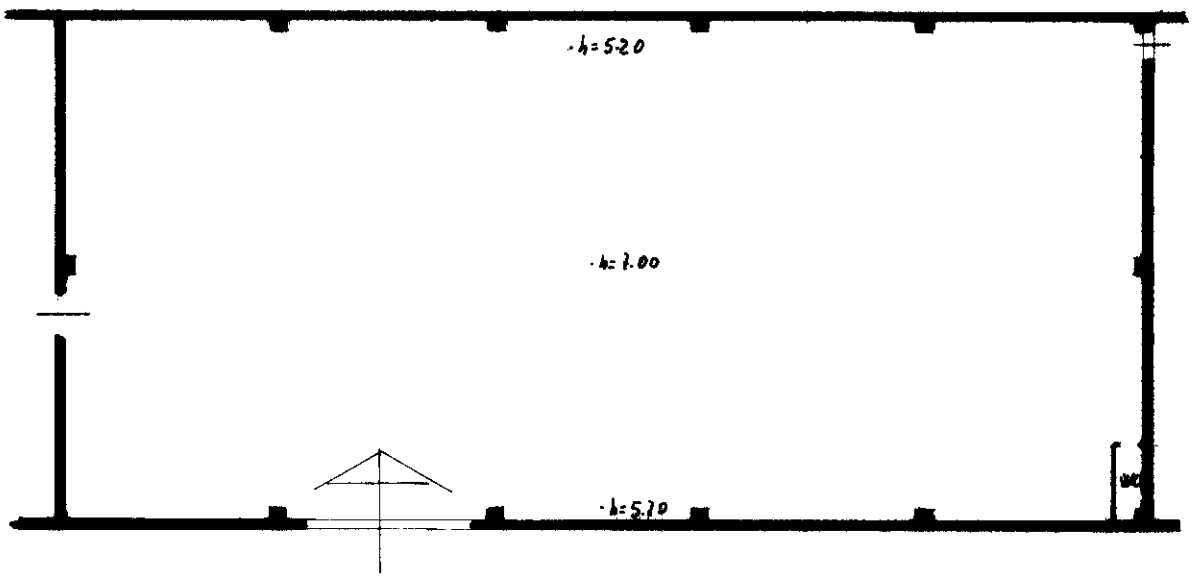
(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RIONERO IN V. ***Via*** S.S. N° 93

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

PIANO TERRA



f. 27
p.lla N41
sub. 2

00162560

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 OTT 1985

PROT. N° 193

F 27/141/2

Compilata dal ING.
(*Titolo, nome e cognome del tecnico*)
RAMUNNO CARMINE

Iscritto all' Albo de INGEGNERI

della Provincia di POTENZA

DATA 4.10.1985

Firma: Carmine Ramunno

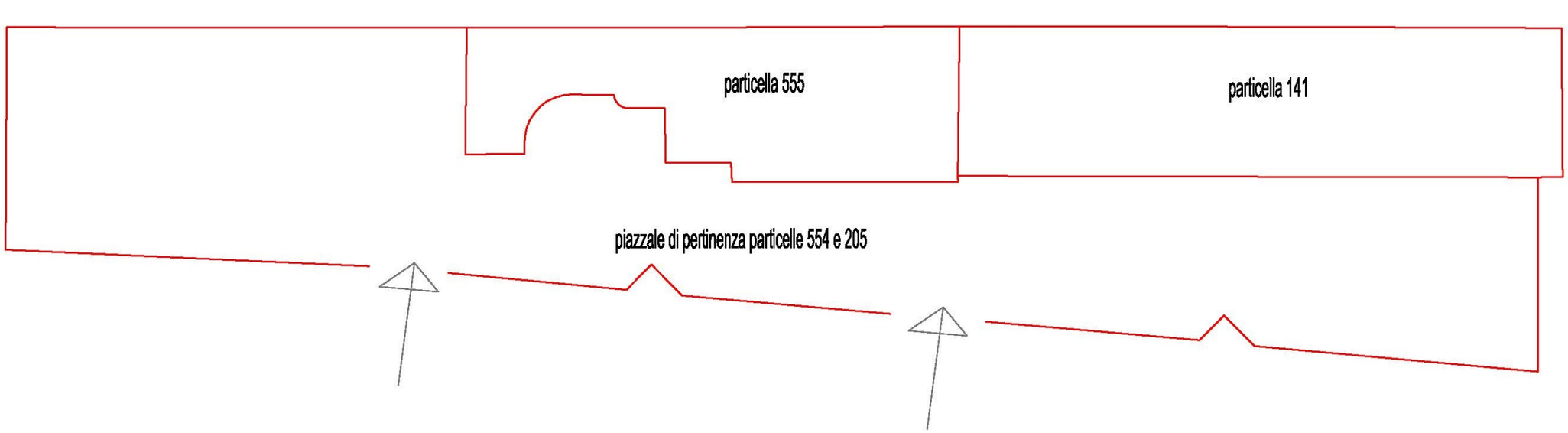
I.P.Z.S. OFFICINA C.V. ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2021 - Comune di RIONERO IN VULTURE(H307) - < Foglio 27 - Particella 141 - Subalterno 2 >
STRADA STATALE 93 n. SNC piano: T;
Firmato Da: FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Data presentazione: 14/10/1985 - Data: 15/12/2021 - n. T209391 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLE 141, 555, 554, 205

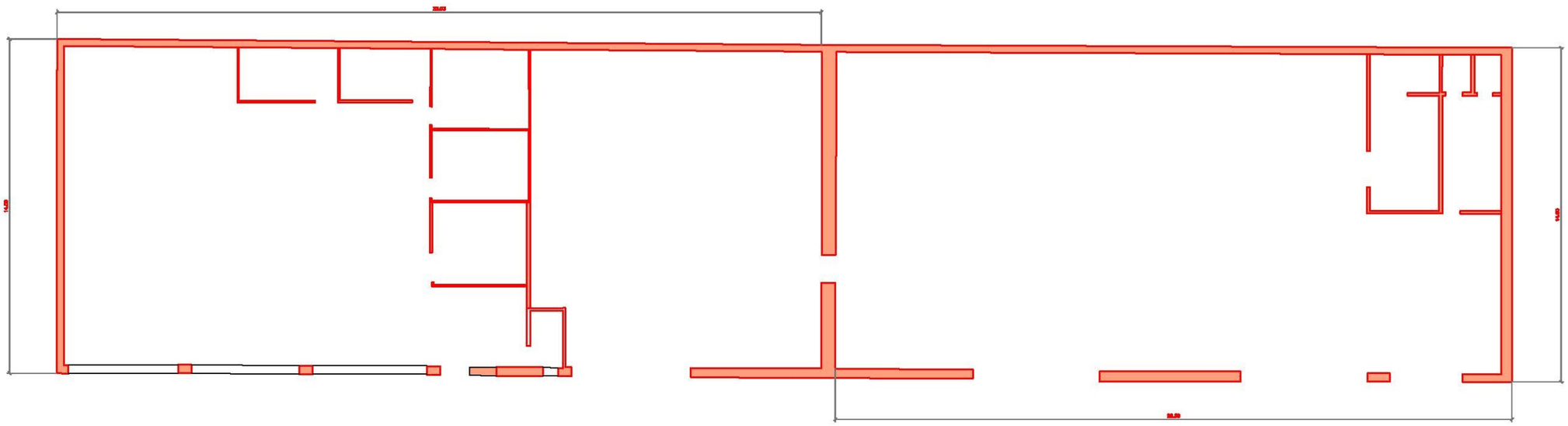
ALLEGATO 5



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLE 141 sub 1 e sub 2

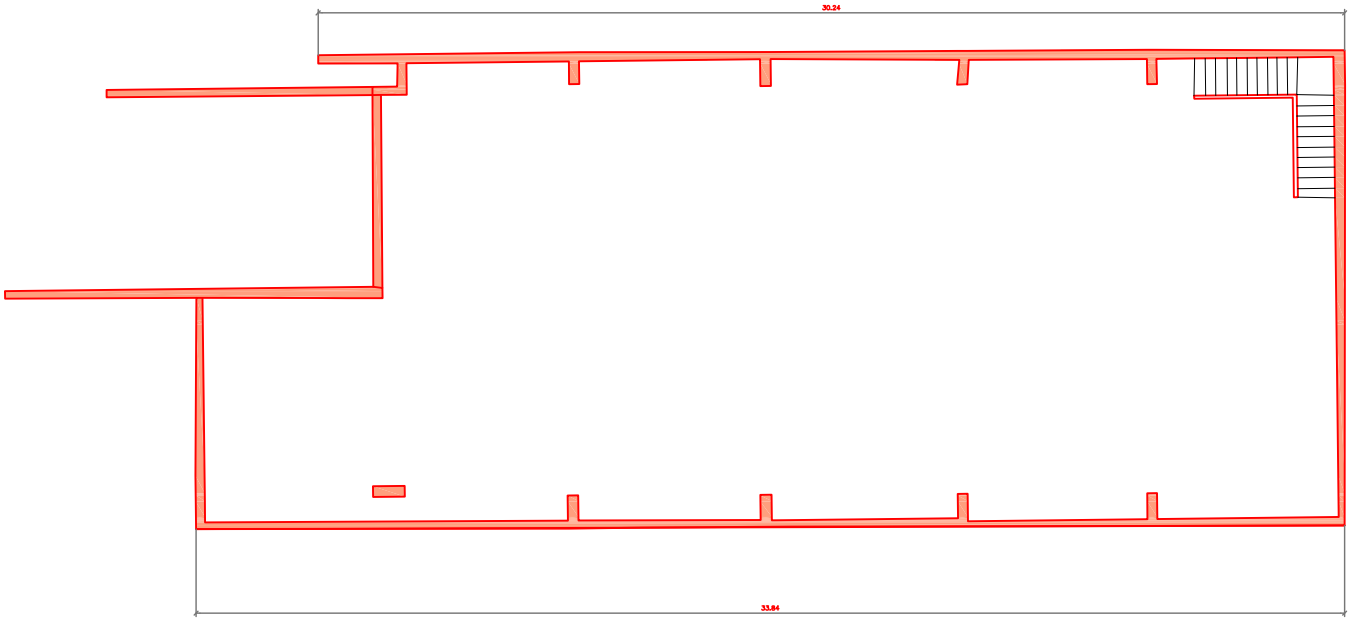
ALLEGATO 5a



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLA 555 piano interrato

ALLEGATO 5b



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLA 555 piano terra

ALLEGATO 5c

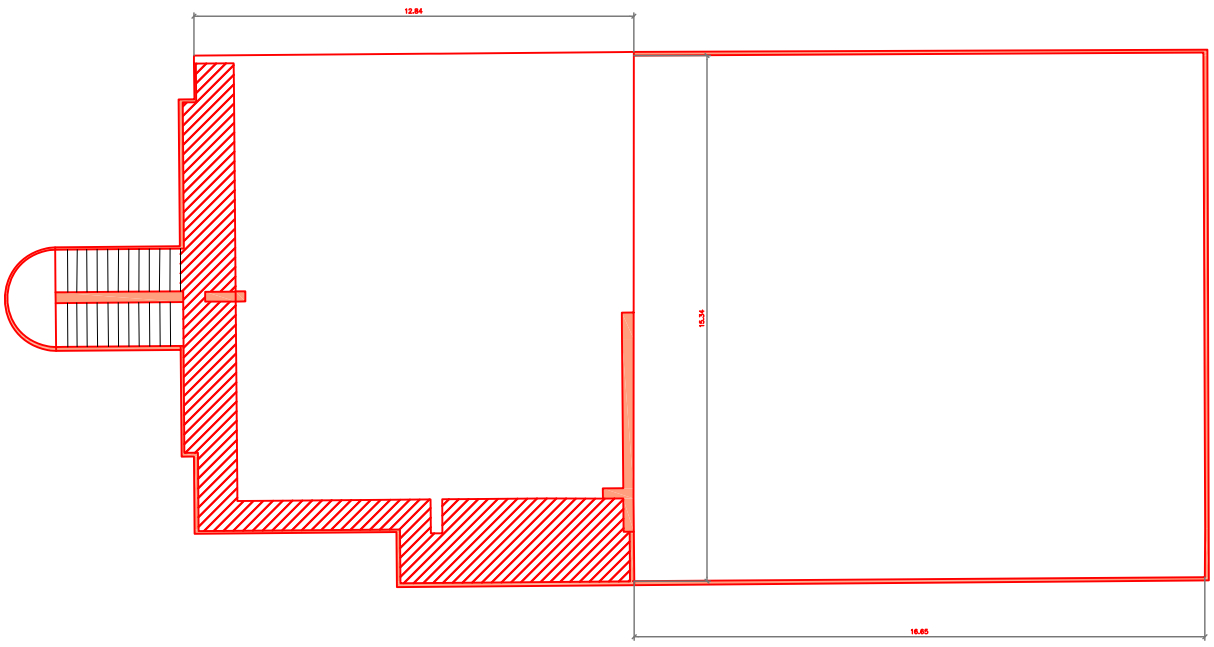


Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82

foglio 27 PARTICELLA 555 piano primo

ALLEGATO 5d



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

CITTA' DI RIONERO IN VULTURE

PROVINCIA DI POTENZA

ALLEGATO "B" al n° 1040 della Racc.

Certificato di destinazione urbanistica.

IL SINDACO

VISTO l'istanza pervenuta in data 22.12.1988 registrata al n°23230 del protocollo generale;

VISTO gli atti relativi agli strumenti urbanistici;

VISTO l'art.18 della legge 28.2.1985 n°47,

C E R T I F I C A

1) che nel Piano Regolatore Intercomunale Rionero - Atella, approvato con decreto regionale n°615 del 3.4.1980 le particelle di terreno catastalmente contrassegnate con il n°21 e 141 del foglio 27 di Rionero ricadono nella zona omogenea D sub zona D3 per insediamenti industriali.

Per detta zona la normativa stabilisce:

- indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,45
- " " " fondiaria	mc/mq	- -
- superficie minima del lotto	mq.	10.000
- indice di copertura	mc/mq	- -
- altezza	m.	- -
- volume massimo	mc.	- -
- numero dei piani		- -
- distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza	m/m	- -
- distacco minimo dagli edifici assoluto	m.	15,00
- distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza	m/m	- -

- aree per urbanizzazione secondaria 0,10 della superficie territoriale. Parcheggi urbanizzazione primaria 5% fondiaria interni ai lotti 10mq. ad addetto. superficie minima di intervento 30.000 mq.;

2) che nella variante al P.R.G. adottata con delibera n°565 del 30.7.1983 ed in itinere, le particelle di che trattasi, ricadono nella zona D6.

La normativa di detta variante per la zona D6 prescrive:

Art. 18 - 4
Nelle zone D3 - D6 l'edificazione è condizionata all'approvazione dell'apposito Piano Particolareggiato che deve essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

° / °

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Firmato Da: FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

- indice di fabbricabilità territoriale = 1,8 mc/mq
- superficie minima dei lotti mq.10.000=
- indice di copertura mq/mq 0,30
- altezza max consentita ml. 10,00
- numero dei piani 3
- distanza minima dai confini ml. 5 o in aderenza
- distanza minima tra edifici ml. 10,00
- parcheggi interni ai lotti = nella misura di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile

All'interno dei lotti può essere consentito la residenza nella misura massima del 30% della cubatura prevista, e comunque non superiore a mc.600. Il Piano Particolareggiato deve salvaguardare il mantenimento e l'eventuale ampliamento degli impianti esistenti. Nell'ambito di questo Piano Particolareggiato, inoltre, deve essere prevista la sistemazione complessiva delle aree artigianali, compresa la ubicazione di attrezzature pubbliche e di impianti consortili atti a servire e valorizzare tutte le zone artigianali.
Gli impianti esistenti nelle zone D3 - D6 possono, prima della redazione del P.P. subire solo modifiche e ampliamenti limitati, comportanti un incremento massimo del 20% della cubatura esistente.

- La particella di terreno n°141 del foglio 27 di Rionero è interessata da licenza edilizia n°2888 del 9.6.976 approvativa di progetto per la costruzione di un complesso industriale, rilasciata al sig. Nardozza Emanule. Detto complesso è stato [redacted] per gli effetti della legge n°47/85.

2/V

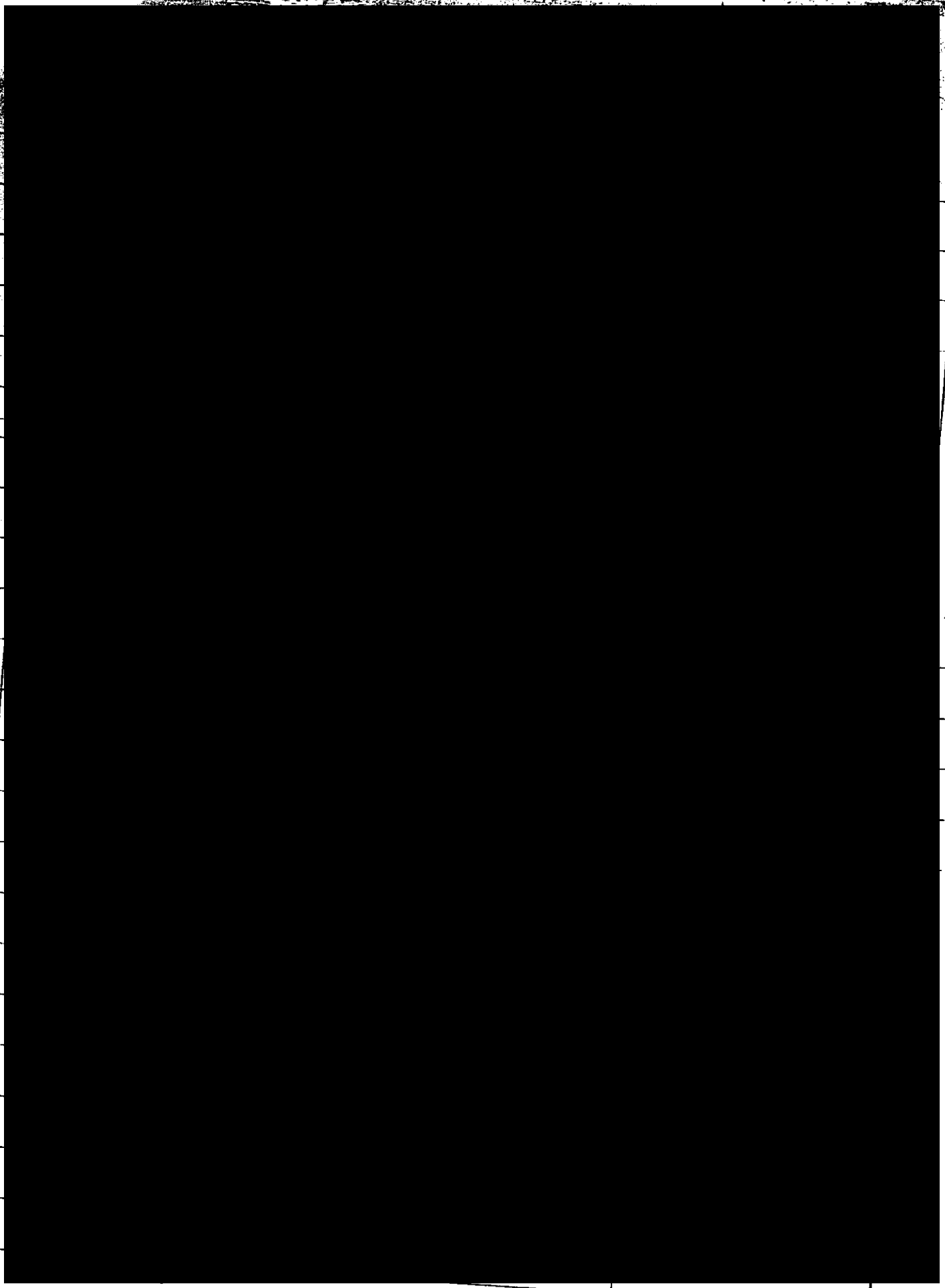
Rionero, 27.12.1988

IL SINDACO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

La presente copia composta di quattordici facciate fotostatiche è conforme al suo originale e si rilascia in carta libera per uso esente da bollo.

Rionero in Vulture, sedici marzo 1989.



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b479b738f5faf04ba46a0630be3f80a2

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
(PROV. DI POTENZA)

Legge: 5 nove[redacted]
Committente: [redacted]
Deposito: n° 252 del 02-05-92.

****

RELAZIONE A STRUTTURE ULTIMATE

Il sottoscritto Ing. Arcangelo Brenna, progettista delle strutture e direttore dei lavori del fabbricato in oggetto,

DICHIARA

che le opere previste, alla data odierna, risultano complete in ogni loro parte strutturale secondo gli elaborati progettuali muniti di Concessione Edilizia e depositati presso la Sezione Circondariale LL.PP. di Melfi.

ALLEGA

- n° 2 certificati di prove a compressione di provini cubici di calcestruzzo cementizio impiegato nella confezione dei getti delle strutture;

- n° 5 certificati di prove a trazione e piegamento di barre di acciaio FeB44k impiegato per le armature delle strutture portanti.

Le prove di cui sopra sono state eseguite presso il laboratorio " CERNAT " di Melfi (Autorizzazione Ministero LL. PP. n° 23323 del 05-02-1983).

Rionero in Vulture, 21 aprile 1997.

IL DIRETTORE DEI LAVORI
(Ing.A.Brenna)

REGIONE BASILICATA
SERVIZIO ASSETTO TERRITORIO - MELFI
Depositato ai sensi dell'art. 6
della Legge 5-11-1971 n. 1086 al N. 262
in data 24 APR. 1997
Il Funzionario Responsabile

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

CITTA' DI RIONERO IN VULTURE

PROVINCIA DI POTENZA

RACCOMANDATA A.R. Rionero, 5.05.90

Prot. 7483

OGGETTO: Concessione edilizia ai sensi della legge 28.1.1977 n°10 e legge 28.2.1985 n°47 - - Versamento contributi.

Al sig[redacted]

Vi[redacted] Rionero

e p.c. All'Ufficio di Ragioneria

- S e d e -

Con la presente comunico di aver disposto, in data 5.05.90 al n° 5673 la concessione per La costruzione dei locali per esposizione e lavaggio autoveicoli.

Per il ritiro della stessa, La invito a versare, in favore del Comune, presso la Tesoreria della Banca Popolare Coop. di Pescopagano di Rionero in Vulture, previa reversale dell'Ufficio di Ragioneria Comunale, entro 120 giorni dalla data della presente le seguenti somme:

A) quota contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

1) per edilizia residenziale mc. ____ x£. ____ =£. 2.154.600

2) per insediamenti diversi dalla edilizia residenziale, compreso smaltimento rifiuti mq. ____ x£. ____ =£. ____

B) Quota contributo relativo al costo di costruzione £. 4.761.020

Il rilascio e l'efficacia della concessione sono subordinati alla esibizione e consegna degli ordinativi della Banca Popolare Coop. di Pescopagano comprovanti i versamenti con le clausole e gli importi specificati ai punti A e B.

Per la somma di cui al punto A, previa specifica richiesta, ed assenso potrà consentirsi:

1) che il 50% venga corrisposto all'atto del rilascio della concessione;

o / o

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f90a2

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

2) che il 15% venga corrisposto alla scadenza di mesi 12 dalla data del presente avviso;

3) che l'ulteriore 15% venga corrisposto alla scadenza del 18° mese dalla data della presente avviso;

4) che il rimanente 20% venga corrisposto alla scadenza dei 24 mesi dalla data del presente avviso.

Per la somma di cui al punto B, a parte la scelta del versamento in unica soluzione è consentita:

5) che il 60% venga corrisposto all'atto del rilascio della concessione;

6) che il 40% venga corrisposto nel corso dei lavori e comunque entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi, ricadenti al_____

Il mancato versamento dei contributi nel termine suddetto di giorni 120 dalla data della presente comporta le sanzioni di cui al 2° comma lettera A - B - C dell'art. 3 della legge 28.2.1985 n°47.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera C del citato comma 2° art.3, si farà luogo alla riscossione del complessivo credito in forma coattiva, nei modi previsti dall'art.16 della legge n°47/1985.

Gli eventuali ricorsi giurisdizionali nei confronti della presente e delle determinazioni attinenti la liquidazione delle contribuzioni dovute, sono avocati alla competenza dei tribunali amministrativi - giusta art.16 legge 28.1.1977 n°10.

Qualora la concessione non venisse ritirata entro un anno dalla data della presente, deve ritenersi caducata, per cui la presente equivale anche a formale dichiarazione di messa in mora.

Per le concessioni o autorizzazioni in sanatoria gli oneri sono correlati alle sanzioni di cui all'art.13 3°-4° e 5° comma della legge n°47/1985.

Si fanno salvi eventuali conguagli in relazione a specifiche leggi regionali per gli effetti dell'art.3 della legge n°47/1985.

COMUNE DI TRONO UFFICIO TECNICO (PZ)

IL SINDACO

CITTA' DI RIONERO IN VULTURE

PROVINCIA DI POTENZA

c.a.p. 85028

RACCOMANDATA A.R.

Rionero, 30 MAG. 1991

Prot. 10089

OGGETTO: Concessione edilizia ai sensi della legge 28.1.1977 n°10 e legge 28.2.1985 n°47 - -

Versamento contributi.

Al sig. [redacted]

Via S.S. 93

RIONERO

e p.c. All'Ufficio di Ragioneria

- S e d e -

Con la presente comunico di aver disposto, in data 30 MAG. 1991 al n° 3169 la concessione per la variante e sopraelevazione per uso ufficio di locali per esposizione autoveicoli.

Per il ritiro della stessa, La invito a versare, in favore del Comune, presso la Tesoreria della Banca Popolare Coop. di Pescopagano di Rionero in Vulture, previa reversale dell'Ufficio di Ragioneria Comunale, entro 120 giorni dalla data della presente le seguenti somme:

A) quota contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

1) per edilizia residenziale mc. ____ x£. ____ =£. 2.818.800

2) per insediamenti diversi dalla edilizia residenziale, compreso smaltimento rifiuti mq. ____ x£. ____ =£. 2.818.800=

B) Quota contributo relativo al costo di costruzione £. 5.764.870

Il rilascio e l'efficacia della concessione sono subordinati alla esibizione e consegna degli ordinativi della Banca Popolare Coop. di Pescopagano comprovanti i versamenti con le clausole e gli importi specificati ai punti A e B.

Per la somma di cui al punto A, previa specifica richiesta, ed assenso potrà consentirsi:

1) che il 50% venga corrisposto all'atto del rilascio della concessione;

° / °

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

2) che il 15% venga corrisposto alla scadenza di mesi 12 dalla data del presente avviso;

3) che l'ulteriore 15% venga corrisposto alla scadenza del 18° mese dalla data della presente avviso;

4) che il rimanente 20% venga corrisposto alla scadenza del 24 mesi dalla data del presente avviso.

Per la somma di cui al punto B, a parte la scelta del versamento in unica soluzione è consentita:

5) che il 60% venga corrisposto all'atto del rilascio della concessione;

6) che il 40% venga corrisposto nel corso dei lavori e comunque entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi, ricadenti al _____

Il mancato versamento dei contributi nel termine suddetto di giorni 120 dalla data della presente comporta le sanzioni di cui al 2° comma lettera A - B - C dell'art. 3 della legge 28.2.1985 n°47.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera C del citato comma 2° art.3, si farà luogo alla riscossione del complessivo credito in forma coattiva, nei modi previsti dall'art.15 della legge n°47/1985.

Gli eventuali ricorsi giurisdizionali nei confronti della presente e delle determinazioni attinenti la liquidazione delle contribuzioni dovute, sono avocati alla competenza dei tribunali amministrativi - giusta art.16 legge 28.1.1977 n°10.

Qualora la concessione non venisse ritirata entro un anno dalla data della presente, deve ritenersi caducata, per cui la presente equivale anche a formale dichiarazione di messa in mora.

Per le concessioni o autorizzazioni in sanatoria gli oneri sono correlati alle sanzioni di cui all'art.13 3°-4° e 5° comma della legge n°47/1985.

Si fanno salvi eventuali conguagli in relazione a specifiche leggi regionali per gli effetti dell'art 3 della legge n°47/1985.

IL SINDACO

COMUNE DI RIONERO (PZ) UFFICIO TECNICO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Copia

113

REGIONE BASILICATA

OGGETTO: L[redacted]

DECRETO n° 155

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

VISTA la Legge 16.5.1970, n. 281;

VISTO il D.P.R. 14.1.1972, n. 2;

VISTO il D.P.R. 24.7.1977, n. 616;

VISTA la Legge Regionale 16.4.1984, n. 9 che detta "Norme per la protezione del bacino idrominerario del Vulture;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Regionale della Basilicata n. 583 del 26 luglio 1988 con la quale é stato approvato il Regolamento di attuazione della L.R. n. 9 del 16.4.1984;

CONSIDERATO, in particolare, che l'art. 3 della medesima Legge Regionale consente al Presidente della Giunta Regionale di autorizzare

[redacted]

REGIONE ... DIPART...

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a3a04ba46a063bae3f80a2

REGIONE BASILICATA

VISTA l'istanza del 16.3.1993 con la quale la [redacted] S.a.s. ha chiesto di essere autorizzata all'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per esposizione e lavaggio autoveicoli ed uffici da realizzarsi nel Comune di Rionero in Vulture in Via S.S. 93;

PRESO ATTO che l'Ufficio regionale competente in materia di acque minerali e termali ha espresso parere favorevole (rapporti nn. 13/AM del 12.5.1993 e 4/AM del 27.1.1994);

DATO ATTO che la Prefettura di Potenza con nota n. 6344 del 2 dicembre 1993 ha certificato che non sono in corso procedimenti per l'applicazione di una misura di prevenzione e dispongono divieti,sospensioni o decadenze a norma del 4° comma dell'art. 10 ovvero del 2° comma dell'art. 10 quater nonché di provvedimenti indicati nei commi 3° e 5° dell'art. 10 della legge 575/1965, così come modificata dalla legge 19.3.90 n. 55 e dalle successive disposizioni legislative vigenti in materia;

D E C R E T A

ART. 1) - La [redacted] é autorizzata ad eseguire le opere in premessa citate alle condizioni appresso specificate:

- che la fossa IMHOFF prevista sia del tipo a doppia vasca impermeabile con [redacted]
- che l'approvvigionamento idrico avvenga da rete di acquedotto pubblico in quanto non vi é la possibilitá di praticare trivellazioni;

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

REGIONE BASILICATA

- che l'entrata in servizio della struttura sia subordinata alle risultanze positive della collaudazione della rete fognante da parte dell'Ufficio Cave e Miniere che dovrá assicurare la perfetta ed assoluta impermeabilitá;

ART. 2) - Sono fatte salve tutte le disposizioni di legge in materia di antinquinamento e di ecologia ambientale;

ART. 3) - La presente autorizzazione viene rilasciata con la condizione irrinunciabile che il pozzo sia idoneamente protetto secondo le disposizioni delle normative vigenti;

ART. 4) - La presente autorizzazione ha carattere personale e non puó essere trasferita senza la preventiva autorizzazione regionale;

ART. 5) - Nel caso che l'esecuzione dei lavori evidenzi scaturigini di acque minerali o termali, deve essere data immediata comunicazione all'Ufficio Cave e Miniere della Regione;

ART. 6) - La presente autorizzazione, che va conservata sul posto di lavoro, é valida mesi 12 (dodici) dalla data di notifica della stessa;

ART. 7) - La presente autorizzazione viene rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

Tutti gli atti ai quali é fatto riferimento nelle premesse e nel testo del presente decreto sono depositati presso il Dipartimento Attività [illegible] che ne curerá la conservazione nei modi di legge.

REGIONE POTENZA DIPARTIMENTO ATTIVITÀ

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a8fa04ba46a063bae3f80a2

REGIONE BASILICATA

Il presente decreto sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Basilicata.-

IL RESPONSABILE DELLA POLIZIA MINERARIA
Geol. Vincenzo BOCCIA

POTENZA, li 22 FEB. 1994

B O C C I A

REGIONE BASILICATA - POTENZA - UFFICIO DIPARTIMENTALE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - M.CIVE

Atto non soggetto a controllo ai sensi dell'Art. 1 del Decreto Legislativo 13 Febbraio 1993, n. 40.

VISTO PER LA LEGITTIMITÀ E LA CONGRUITÀ DELL'ATTO
Il Dirigente dell'Ufficio
Il Coordinatore

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Prot.2888

Pratica N. .....

COMUNE DI RIONERO IN V.

PROVINCIA DI POTENZA

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

per essere autorizzato a costruire un complesso industriale

in questo Comune al mapp. N. ..... in Via S.S. N°93

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26-5-1976

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 26-5-1976

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 5-6-1976

(1) .....

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV° del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150; e la legge 6 agosto 1967 n. 765

Vista la legge comunale e provinciale;

Viste le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927, n. 530;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [redacted]

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme della arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

di seguito riportate:

1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni [illegible] per non danneggiarli e deve darne [illegible] emporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo da avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

7) L'ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

8) L'allineamento stradale e gli eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

9) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;

10) È d'obbligo denunciare l'inizio e la fine dei lavori.

11) La esecuzi[illegible] dei lavori deve subordinar[illegible]l benestare del Genio Civile in adempimento alla legge sismica.

Incombenze per opere infrastrutturali si intendono a carico esclusivo del concessionario.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Residenza Municipale, li - 9 GIU. 1976 19

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

CITTA' DI RIONERO IN V.

c.a.p. 85028

PROVINCIA DI POTENZA

Prot. N. 7039 addì 27 FEB. 1995 19

Cat. ..... Cl. ..... Fasc. .....

Risposta a nota N. ..... Div. ..... del ..... Allegati N. .....

OGGETTO: Variante architettonica al fabbricato per uffici ed esposizione assentito con concessioni edilizie n.5673/90 e 3169/91=

AL Sig.r [redacted]

S.S. 93 Rionero

e p.c. Alla PP.MM.

IL SINDACO

VISTO l'istanza pervenuta in data 3-5-1994 con la quale viene chiesta l'autorizzazione per eseguire l'intervento in oggetto indicato;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 15-12-1994;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario del 14-2-1995;

VISTO la legge 28-1-1977 n°10;

VISTO la legge 28-2-1985 n°47;

~~VISTO il Regolamento Edilizio vigente,~~

D I S P O N E

Ai Sig.ri [redacted] é concessa la facoltà di eseguire i lavori di variante al fabbricato per uffici ed esposizione assentito con concessioni edilizie n.5673 del 5-5-1990 e 3169 del 30-5-1991, come da elaborati che si restituiscono in copia vistati salvo diritti di terzi e deposito del progetto come in disciplina della legge regionale n.40/82.

COMUNE DI RIONERO UFFICIO TECNICO (PZ)

IL SINDACO

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
E ALLA RICOSTRUZIONE
Prof. Michele Chieppa

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

CITTA' DI RIONERO IN VULTURE

c.a.p. 85028

PROVINCIA DI POTENZA

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted] prot. 8270
Visti gli atti esistenti presso l'Ufficio Tecnico

C E R T I F I C A

- che il Sig. [redacted] per l'opera realizzata in Rionero alla Via S.S. 93 s.n.c. in difformità dal progetto approvato con licenza edilizia N. 2888 del 09.06.76;
- che ha inoltrato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della c. 47/85 in data 29.3.86 prot. 6100
- che l'abuso per il quale è stata richiesta la sanatoria come risulta dalla relativa domanda consiste in variazione relativa al solo fabbricato adibito ad abitazione;
- che la stessa ditta ha provveduto, secondo i propri calcoli, al versamento di ~~£ 3.436.940~~ quale intera somma a titolo di oblazione;
- che ad oggi non risultano adottati a carico della ditta di cui sopra provvedimenti amministrativi o giudiziari per l'opera abusivamente realizzata;
- che l'area sulla quale è stata realizzata l'opera secondo lo strumento urbanistico vigente, ha la seguente destinazione: zona per insediamenti per attività artigianale e commerciale, indice di fabbricabilità 18 mc/mq;
- che la suddetta area non è e non era, all'epoca della realizzazione, sottoposta a vincoli di cui all'art. 32 della legge 47/85;
- che l'opera per la quale si chiede il condono non rientra tra quelle non suscettibili di sanatoria espressamente previste dall'art. 33 della citata legge N. 47/85.

Il presente certificato si rilascia, a richiesta dell'interessato, in bollo per uso convenevolo, fatte salve le ulteriori determinazioni che questa Amministrazione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 39 e 40 della legge 47/85, riterrà opportuno adottare in corso della istruttoria definitiva.

Rionero, lì 20.08.91

Il Sindaco

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Medic... della Basilicata

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
UFFICIO TECNICO
(PZ)

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

ALLA SEZIONE CIRCONDARIALE DEI LAVORI PUBBLICI DI M E L F I

CERTIFICATO DI COLLAUDO

(ART. 7 LEGGE N.1086 DEL 05.11.71 E L.R. N.40/82)
STRUTTURE IN C.A. E METALLICHE.

COMMITTENTE : [redacted]

7
537

DEPOSITO : Presso la Sezione Circondariale dei LL. PP. di Melfi al n. 252 del 02.05.92.

RELAZIONE FINALE : n. 263 del 24.04.97.

PREMESSA : Costruzione di un fabbricato da adibire ad uffici ed esposizione di autoveicoli sito in Rionero in Vulture alla S.S. 93.

- Progettista architettonico Arch. Donato A. Nardozza iscritto all'Ordine degli Architetti di Potenza al n.308 ;
- Progettista delle strutture Ing. Arcangelo Brenna iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Potenza al n. 117 ;
- Direttore dei Lavori Ing. Arcangelo Brenna iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Potenza al n. 117 ;
- Lavori eseguiti dall'impresa Edil Sud di Pierri Antonio & C. SaS.

ESAME DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ALLA SEZIONE CIRCONDARIALE DEI LL. PP. DI MELFI

Il sottoscritto Collaudatore Ing. Antonio Risolo con studio in Melfi alla via S.Maria n.13,iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Potenza al n.499 da oltre 10 anni dichiara di essere estraneo alla progettazione, redazione calcoli e realizzazione dell'opera. Si procedeva all'esame della documentazione allegata alla denunzia e costituita da :

- Progetto architettonico ;
- Progetto delle strutture in c.a. normali ;
- Relazione di calcolo, illustrativa, geologica e geotecnica.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Tutti gli elaborati recavano l'attestazione dell'avvenuto deposito presso la Sezione Circondariale dei LL.PP. di Melfi al n.252 del 02.05.92.

- Relazione finale del D.L. depositata in data 24.04.97 al n. 263 presso la Sezione Circondariale dei LL.PP. di Melfi in cui sono allegate le certificazioni sulle prove a compressione dei cubetti in cls e le prove a trazione del ferro utilizzato, eseguite dal Laboratorio Ufficiale " LS CER.NAT s.r.l. " di Melfi (PZ).

- Nomina del Collaudatore in data 09.11.98 da parte del Committente.

Con l'esame dei documenti sopraelencati il sottoscritto Collaudatore accertava la conformita' delle opere ai documenti di progetto e la loro rispondenza alle disposizioni riguardanti i procedimenti di calcolo, entita' dei carichi e tassi di lavoro dei materiali impiegati.

VISITA DELLE OPERE

Il giorno 10.11.98, alle ore 15.30, veniva eseguita la visita alle opere eseguite presente il Committente e il D.L..
Il fabbricato e' costituito da un manufatto avente struttura portante in c.a. ed intelaiata e poggia sul terreno per il tramite di fondazioni dirette realizzate a travi rovesce.
Il fabbricato si sviluppa per due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e la copertura e' in parte a falde inclinate ed in parte a terrazzo.
La destinazione d'uso per ogni piano e' la seguente :

- P.I. adibito a garage ;
- P.I° adibito ad esposizione di autoveicoli ;
- P.II°. adibito ad uffici.

Il sottoscritto Collaudatore esaminava attentamente le strutture in oggetto riscontrandole di buona esecuzione, prive di difetti che denuncino cattiva esecuzione.
Tutte le parti sono state eseguite a perfetta regola d'arte e secondo le indicazioni e prescrizioni progettuali nonche' in concordanza ed osservanza delle norme di legge in vigore all'epoca dei getti.
Non si e' ritenuto opportuno eseguire alcuna prova di carico.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO

Tutto cio' premesso, il sottoscritto Collaudatore :

VISTO

che le prescrizioni regolamentari vigenti in materia, per l'esecuzione di opere in c.a. ed a struttura metallica sono state ottemperate

CONSIDERATO

che i risultati sulle prove dei materiali di cui ai certificati del su citato Laboratorio Ufficiale, sono positivi e che dal buon esito della visita di Collaudo si deducono soddisfacenti elementi per attestare la stabilita', certifica che le strutture portanti presenti nella costruzione in esame sono collaudabili come in effetti col presente atto

COLLAUDA

entro i limiti della loro destinazione d'uso prevista in progetto ed ai sensi della Legge n.1086/71 del 05.11.71e L.R. 40/82.

Melfi li, 16.11.98

IL DIRETTORE DEI LAVORI .....

IL COMMITTENTE .....

IL COLLAUDATORE

(dott. Ing. Antonio Risola)

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Città di Rionero in Vulture

ALLEGATO "A" all'Atto
N. 14276 di Rep.rio
N. 5493 di Raccolta

UFFICIO TECNICO - DIPARTIMENTO URBANISTICA

Sportello unico per l'edilizia

Certificato di destinazione urbanistica.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza pervenuta in data 12.05.2005 registrata al n. 8400 del protocollo generale;

Visti gli atti relativi agli strumenti urbanistici vigenti;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

C E R T I F I C A

Che nella variante al P.R.G. approvata con Decreto Regionale n. 914 del 17.5.1988, le particelle di terreno n. 205 e 554 del foglio 27 ricadono nella zona catalogata "D6".

Che la particella n. 554 del foglio n. 27 per una superficie di mq. 700 circa ricade in fascia di rispetto;

Che la particella n. 205 del foglio n. 27 per una superficie di mq. 900 circa ricade in fascia di rispetto;

Che le particelle n. 205 e 554 del fg. n. 27 sono state asservite urbanisticamente alla costruzione di locali per esposizione e lavaggio autoveicoli, parcheggio e recinzione di cui alla concessione edilizia n. 5673 del 05.05.90, successiva variante architettonica e sopraelevazione per uso ufficio di locali di esposizione autoveicoli n. 3169 del 30.05.91, successiva variante architettonica al fabbricato per uffici ed esposizione n. 7039 del 27.02.95, in [redacted]

La normativa attinente la zona D6 recita:

Art. 18.4

Nelle zone D3 - D6 l'edificazione è condizionata all'approvazione dell'apposito piano particolareggiato che deve essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- indice di fabbricabilità territoriale	1,80mc/mq
- superficie minima del lotto	1000 mq.
- indice di copertura	0,30mq/mq
- altezza max consentita	10,00 ml.
- numero dei piani	3
- distanza minima dai confini	5 ml o in aderenza
- distanza minima tra edifici	10,00 ml.
- parcheggi interni ai lotti	40 mq per ogni 100 mq di superficie utile

All'interno dei lotti può essere consentito la residenza nella misura massima del 30% della cubatura prevista e comunque non superiore a mc. 600.

Il Piano Particolareggiato deve salvaguardare il mantenimento e l'eventuale ampliamento degli

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

impianti esistenti.
Nell'ambito di questo piano particolareggiato, inoltre, deve essere prevista la sistemazione complessiva delle aree artigianali, compresa la ubicazione di attrezzature pubbliche e di impianti consortili atti a servire e valorizzare tutte le zone artigianali.
Gli impianti esistenti nelle zone D3 - D6 possono, prima della redazione del P.P. subire solo modifiche e ampliamenti limitati, comportanti un incremento massimo del 25% della cubatura esistente.

Art. 18.5
Gli impianti produttivi attualmente esistenti all'interno dell'abitato possono essere mantenuti nella misura in cui risultino compatibili e non nocivi alla residenza.

Si rilascia a richiesta di [redacted] per gli usi consentiti.

Rif.Uff.: geo.g.r..

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Lorenzo DI LUCCHIO

COMUNE DI RIONERO (PZ) UFFICIO TECNICO

Dalla Residenza Municipale, 17.05.2005

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Città di Rionero in Vulture

CITTÀ DEL VINO

ALLEGATO B
N. 1276
N. 5493 di Raccolta

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Certificato di destinazione urbanistica.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTO l'istanza pervenuta in data 07.02.2005 registrata al n. 1921 del protocollo generale;
VISTO gli atti relativi agli strumenti urbanistici;
VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

CERTIFICA

CHE nella variante al P.R.G., approvata con decreto regionale n. 914 del 17.5.1988, le particelle di terreno contrassegnate con i nn. 302 e 301 del foglio di mappa n. 26 del comune di Rionero, ricadono nella parte definita **"ZONA AGRICOLA"**.

La normativa di detta variante, per la zona agricola, prescrive:

Art. 19.1

Tutte le aree del territorio comunale di Rionero in Vulture per le quali non siano previste altre specifiche destinazioni sono riservate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Art. 19.2

In questa zona il P.R.G. si attua con interventi diretti. Sono consentite prevalentemente abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui al comma precedente e precisamente:

a - abitazioni per diretti manuali coltivatori della terra;
b - edifici per allevamenti;
c - silos, serbatoi, magazzini per prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole.

Sono altresì consentite le destinazioni di cui al comma 7 e 8 del presente articolo.

Art. 19.3

Per l'edificazione si applicano le seguenti norme :

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni 0,03 mc/mq ,
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature pari a 0,07 mc/mq alle condizioni di cui al comma 4 del presente articolo ;
- altezza massima pari a ml. 7,50 esclusi i volumi tecnici per particolari attrezzature connesse all'attività agricola ;
- distanza minima dai confini e dagli edifici ml. 10,00 ;
- distanza minima dalle strade secondo quanto previsto dal D.M. 1 Aprile 1968.

Per le strade vicinali, consortili e interpoderali la distanza minima è fissata in ml. 10,00.

- lotto minimo pari a mq. 10.000 ;
- ai fini del computo dell'indice di edificabilità è ammesso l'accorpamento dei fondi ricadenti in un raggio di ml.1.000 da misurarsi in senso orizzontale a partire dalla costruzione in progetto, che deve sorgere in un appezzamento della superficie minima di mq. 4.000.

Art. 19.4

Per quanto riguarda l'utilizzo dell'indice 0,07 mc/mq relativo alle attrezzature di cui al comma 3 del presente articolo, le relative concessioni possono essere rilasciate soltanto ai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonchè agli affittuari e ai mezzadri che, ai sensi delle vigenti leggi, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Art. 19.5
Il rilascio di tali concessioni edilizie è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario col quale gli edifici da costruire vengono destinati al servizio dell'attività agricola, con divieto assoluto di mutamenti della destinazione d'uso.

Art. 19.6
Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione in loco nel rispetto della volumetria preesistente; sono consentiti ampliamenti nel rispetto degli indici fissati nel presente articolo.

Art. 19.7
Sono anche consentiti impianti di tipo artigianale e di ristorazione nel rispetto delle seguenti norme:
- lotto minimo mq. 4.000 ;
- indice di fabbricabilità fondiario 0,10 mc/mq ;
- altezza massima ml. 10,00 ;
- distanza dai confini ml. 10,00 ;
- distanza dalle strade secondo quanto stabilito nel precedente comma n.3 ;
- parcheggio nella quantità minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda
- il rilascio della concessione è subordinata alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale da parte del concessionario, registrato e trascritto, con divieto assoluto di mutamento della destinazione d'uso per almeno 10 anni dal rilascio della licenza di agibilità.

Nella fascia compresa tra la linea ferroviaria e la superstrada Potenza - Melfi si applicano le seguenti ulteriori prescrizioni:
- distanza minima dei corpi di fabbrica dal ciglio della superstrada Potenza - Melfi = 60 ml. ;
- distanza minima dei corpi di fabbrica dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria = ml.30

Art. 19.8
Sono inoltre consentiti interventi residenziali per non addetti all'agricoltura con l'indice massimo 0,03 mc/mq e di 0,02 mc/mq per locali accessori a stretto servizio della residenza, e nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3.

Art. 19.9
Nell'ambito della fascia che circonda l'abitato, all'interno della circonvallazione di progetto e a nord dell'abitato, così come individuata nella Tavola n. 6 ("Delimitazione area di rispetto agricolo") è consentito solo l'utilizzo dell'indice 0,01 mc/mq.

Si rilascia a richiesta di [redacted]

Rif. Uff. Geom. G. R.

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Dr. Arch. Lorenzo DI LUCCHIO

Rionero lì 15.02.2005.

La presente copia composta di 2 facciate è conforme all'originale in mio possesso.
Si rilascia per uso consentito
Rionero in Vulture, 25 novembre 2005

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Vis. tel.(0.90 euro)



15-Dic-2021 13:8:10
Protocollo pratica T213716/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (PZ) RIONERO IN VULTURE
Foglio: 27

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Riferimento
Dott. Ing. Papale Arcangelo
Cell 335 8088633
Tel. 0776 287147 - 0776 1560031
arcangelopapale@gmail.com
ing.arcangelopapale@castaldiambiente.it
info@castaldiambiente.it

CASTALDI S.R.L.
Via Cerreto, 2
03030 SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR)
Partita IVA 02630770606

Spett.le
CTU Ing. Fabrizio Cerverizzo
Procedura Esecuzioni Immobiliari
RG 51/2019
Tribunale di Potenza PZ
85028 Rionero in Vulture PZ
Cell. 342 612 4258

Oggetto: ***Preventivo Rimozione e Smaltimento Materiale Contenente Amianto (MCA)***

In seguito a sopralluogo effettuato, Vi rimettiamo ns. migliore offerta per la rimozione e bonifica dei seguenti materiali contenente amianto:

1. ***Copertura in eternit di un capannone a volta in pannelli ondulati aventi dimensioni medie 1.40 x 1.00 per una superficie complessiva di circa 1.100 mq ad una altezza massima di circa 7 mt da piano calpestio***

oggetto della proprietà dell'esecutato inerente il procedimento in epigrafe sito alla Via Potenza Snc, 85028 Rionero in Vulture PZ.
Tutte le operazioni di bonifica saranno effettuate secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
Le procedure di bonifica e smaltimento del cemento amianto di che trattasi sono:

ISTRUTTORIA PER PRATICA ASL – (circa 40 gg dalla presentazione dell'istruttoria)

- *A carico della il pagamento di tutti gli oneri asl di competenza*
- *Analisi chimica preliminare di caratterizzazione del rifiuto*
- *Piano di lavoro presso l'Asl di competenza ai sensi art. 256 D.Lgs. 81/08 s.m.i.*

DOPO IL NULLA OSTA ASL - ESECUZIONE DEI LAVORI

- *Campionamento/Monitoraggi MOCF (Microscopia Ottica a Contrasto di Fase): prima durante e dopo la rimozione del MCA*

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

- *Tutte Opere le provvisionali necessarie, tra cui:* ***Cestello elevatore, autocarro con gru, etc…***
- *Trattamento dell'Eternit con incapsulante pittura a base vinilica aggrappante*
- *Rimozione con attrezzi idonei*
- *Insaccatura in Big Bag dei frantumi.*
- *Trasporto in discarica del rifiuto con mezzo autorizzato Categoria 5 F Albo Nazionale Gestori Ambientali*
- *Smaltimento in discarica autorizzata del materiale cemento amianto, rifiuto speciale pericoloso codice C.E.R. 17.06.05**
- *Rilascio copia di* ***Formulario di avvenuto smaltimento a fine lavori e Nulla Osta Asl*** *di competenza*
- *Oneri per la sicurezza tutti inclusi ex D.Lgs. 81/08.*

L'opera di rimozione e smaltimento di cui sopra sarà realizzata per un importo a <u>Corpo</u> pari a:

€ 17.000,00 (diciassettemila/00) Iva Inclusa

Modalità di pagamento:

- *Alla firma del contratto acconto pari ad 30%*
- *La restante parte del compenso pattuito è da corrispondere alla ditta Castaldi srl alla fine dei lavori*

Note:

- *per il giorno pre concordato per l'inizio dei lavori di rimozione del MCA la committenza deve rispettare tutte le direttive emanata dall'ufficio Asl di competenza in futuro inerenti alla pulizia dei luoghi ed allo sgombero di ogni cosa sotto le tettoie in MCA*
- *i luoghi oggetto di intervento devono risultare sgomberi da ogni cosa*

Rionero in Vulture PZ, 14/06/2022

FIRMA PER ACCETTAZIONE

_____

L'AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Chimico Ivan Castaldi

CASTALDI S.r.l.
Via Cerreto, 2
03030 SANT'ELIA A PIANISI (CB)
Partita IVA 02630770606

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2





CASTALDI S.R.L.
Via Cerreto, 2
03030 SANT'OPADRE (FR)
Partita IVA 02630770606

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2





CASTALDI S.p.A.
Via Cerreto, 2
03030 SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR)
Partita IVA 02630770606

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

ALLEGATO 11

Lotto	**Partita**	**Foglio**	**Particella**	**Estensione**	**Coltura**	**Vani e accessori**	**Numero civico**
1		27	141 sub 1, 141 sub 2, 555, 554, 205	826 m^2 capannoni + 1.242 m^2edificio in corso di costruzione + 3.172 m^2 piazzale di pertinenza	-	-	SS 93 km 82 RIONERO IN V(PZ)

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO D[redacted]

N° 51/2019 R.G.E. riunita alla N°126/2024 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo

SECONDA INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Potenza 10/12/2025

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso d[redacted] - N°.reg.gen.es.imm. 51/2019 riunita alla 126/2024.

PREMESSA

A seguito del deposito della relazione di stima avvenuto nel gennaio 2023, la procedura in oggetto veniva riunita alla procedura N. reg.gen.es.imm. 126/2024 in cui sono stati pignorati dei terreni adiacenti agli immobili pignorati precedentemente.

Il G.E. infatti, con provvedimento del 05/03/2025, disponeva "*la riunione dei pignoramenti e la trattazione unitaria delle procedure iscritte ai R.G.E.I. 51/2019 e 126/2024; rilevato che, stante la riunione delle procedure, va disposta una integrazione della perizia, che proceda alla stima anche del compendio pignorato anche nella procedura n. 126/2024; conferisce all'esperto di integrare la perizia e di effettuare una nuova valutazione, tenendo conto anche del compendio pignorato anche nella procedura n. 126/2024"*.

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 2023

Nella stima operata nel gennaio 2023 si era stimato il seguente Lotto unico definito al Quesito2:

Lotto Unico

Fabbricato ubicato in Rionero in Vulture(PZ) sulla Strada Statale N.93 al km. 82 composto due capannoni industriali segnati al catasto fabbricati con particelle al foglio 27 di Rionero in Vulture(PZ) con le particelle 141 sub 1

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

(cat. C3, Piano T, 439 m^2) che attualmente utilizzato per una parte ad uso espositivo e l'altra ad uso ufficio, 141 sub 2 (cat. C2 piano T, 397 m^2) attualmente utilizzato ad uso officina e deposito, e un fabbricato in corso di costruzione segnato alla particella 555 di un piano interrato oltre al piano terra e un piano rialzato. I tre fabbricati sono adiacenti e inseriti tutti all'interno di un piazzale recintato segnato alle particella **554** e **205,** che pur essendo pertinenza dei fabbricati stessi, non sono state pignorate. Essendo possibile l'accesso con mezzi rotabili solamente attraverso il passaggio sul piazzale di proprietà esclusiva dell'esecutato medesimo e non essendo stato pignorato, si ritiene configurarsi una situazione di fabbricati interclusi e si dovrà operare una estensione del pignoramento oppure la formazione di una servitù di passaggio.

Nella procedura R.G. E.I. n.126/2024 si è provveduto al pignoramento anche delle particelle n.205 e 554 del foglio 27 Rionero in Vulture(PZ).

Premesso che anche per le suddette particelle di terreno vale tutto quanto controllato e verificato a carico dell'esecutato e dei beni pignorati nella perizia di stima del gennaio 2023, il pignoramento delle suddette particelle consente di evitare la formazione della servitù di passaggio con conseguente incremento del valore dell'intero lotto.

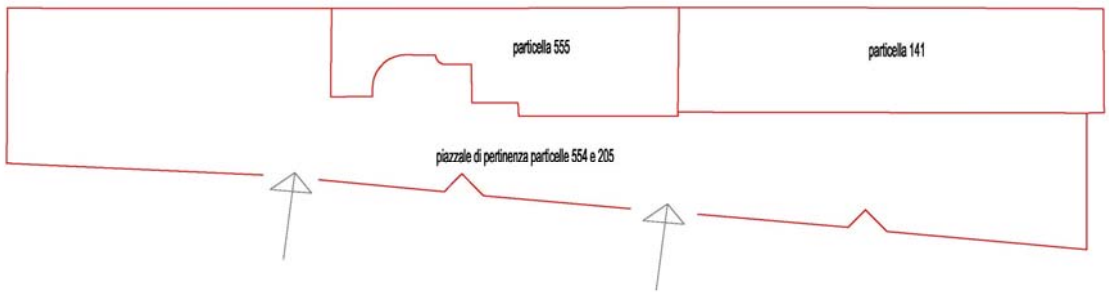
Si è inoltre aggiornato la stima con i valori del borsino immobiliare alla data attuale.

Quindi si è effettuata la stima completa del compendio, incluso il piazzale di pertinenza come da seguenti planimetrie allegate alla stima del 2023:

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

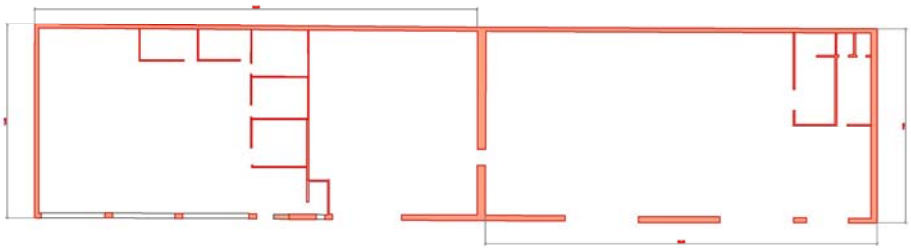
IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLE 141, 555, 554, 205

ALLEGATO 5



IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLE 141 sub 1 e sub 2

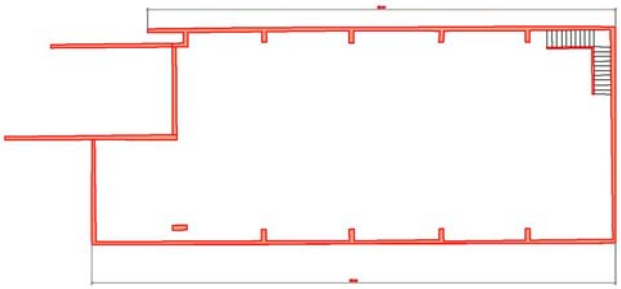
ALLEGATO 5a



Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

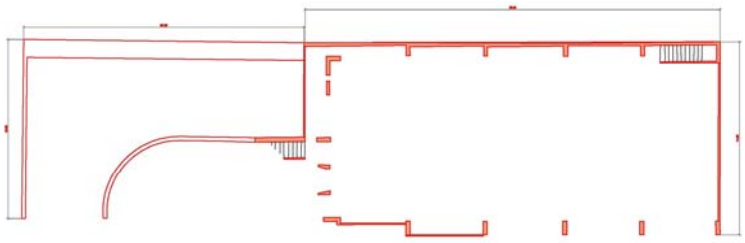
IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLA 555 piano interrato

ALLEGATO 5b

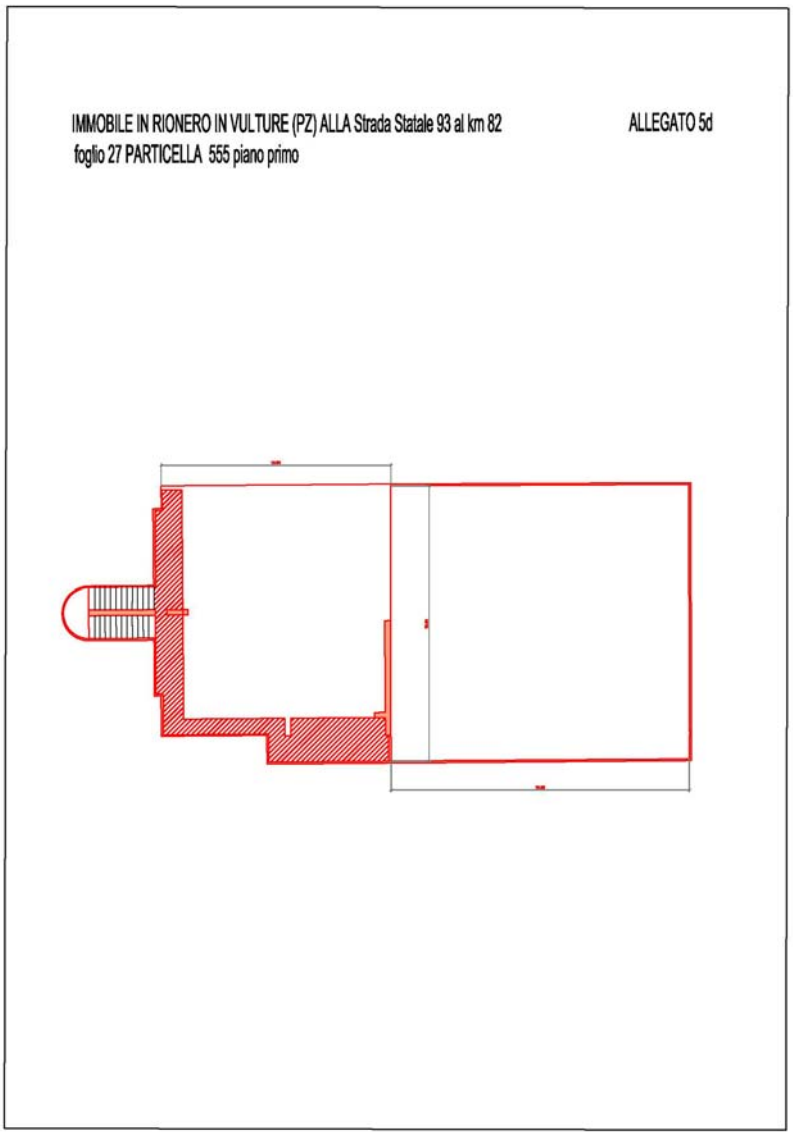


IMMOBILE IN RIONERO IN VULTURE (PZ) ALLA Strada Statale 93 al km 82
foglio 27 PARTICELLA 555 piano terra

ALLEGATO 5c



Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8



Per gli immobili pignorati ossia due capannoni industriali segnati al catasto fabbricati con particelle al foglio **27** di Rionero in Vulture(PZ) con le particelle **141 sub 1** (cat. C3, Piano T, 439 m^2) attualmente utilizzato per una parte ad uso espositivo e l'altra ad uso ufficio e **141 sub 2** (cat. C2 piano T, 397 m^2) attualmente utilizzato ad uso officina e deposito, più un fabbricato, adiacente agli stessi capannoni, in corso di costruzione segnato alla particella **555** costituito da un piano interrato oltre al piano terra e un piano rialzato oltre il piazzale di pertinenza (segnato alle particelle **554** e

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

205 del foglio **27** al catasto terreni) dell'intero compendio si ritiene di attribuire ora tali valori unitari alle superfici lorde in questione:

- pari a € 450,00 al m^2per la superficie lorda del capannone in uso;
- pari a € 250,00 al m^2per la superficie lorda del fabbricato in corso di costruzione;
- pari a € 50,00 al m^2per il piazzale di pertinenza;

Pertanto il valore dell'unico lotto è così determinato:

Lotto Unico

Diritto di piena proprietà immobili pignorati ossia due capannoni industriali segnati al catasto fabbricati con particelle al foglio **27** di Rionero in Vulture(PZ) con le particelle **141 sub 1** (cat. C3, Piano T, 439 m^2) attualmente utilizzato per una parte ad uso espositivo e l'altra ad uso ufficio e **141 sub 2** (cat. C2 piano T, 397 m^2) attualmente utilizzato ad uso officina e deposito, più un fabbricato, adiacente agli stessi capannoni, in corso di costruzione segnato alla particella **555** (totali 1.242 m^2) costituito da un piano interrato oltre al piano terra e un piano rialzato oltre il piazzale di pertinenza (segnato alle particelle 554 e 205 al catasto terreni) di totali 3.172m^2:

- Superficie lorda capannoni m^2 826 x **€ 450,00** = **€ 371.700,00**
- Sup. lorda area fabbricato in corso di costruzione m^2(432+411+194+ 205 rampa)= $m^2$1.242 x **€ 250,00** = **€ 310.500,00**
- Sup. piazzale di pertinenza m^2 3.172 x **€ 50,00** = **€ 158.600,00**

Pari ad un valore del Lotto Unico di **€ 840.800,00**

Al valore del lotto bisogna detrarre le spese da sostenere per utilizzare in futuro il capannone così come anticipato nel Quesito 8 punto B della perizia del 2023; tali spese si sono stimate in circa **82.000 €** per bonifica ambientale da amianto

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

PREZZO DI MERCATO: euro 840.800,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 758.800,00 (costo a carico acquirente per bonifica ambientale)

Pertanto il valore ad oggi dell'intero patrimonio di beni pignorato ammonta a

€ 840.800,00.

Ritiene, pertanto, lo scrivente di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Autorità Committente e, comunque, rimane a completa disposizione della stessa per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza.

Potenza, lì 10 Dicembre 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cerverizzo

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso d[redacted] - N°.reg.gen.es.imm. 51/2019 riunita alla 126/2024

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO n°1 – Riepilogo sintetico dei lotti di vendita

ALLEGATO n°2 – Parcella Onorario e Spese documentate aggiornato

IL C.T.U.

Dott.Ing.CERVERIZZO Fabrizio

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

ALLEGATO 1

Lotto	**Partita**	**Foglio**	**Particella**	**Estensione**	**Coltura**	**Vani e accessori**	**Numero civico**
1		27	141 sub 1, 141 sub 2, 555, 554, 205	826 m^2 capannoni + 1.242 m^2edificio in corso di costruzione + 3.172 m^2 piazzale di pertinenza	-	-	SS 93 km 82 RIONERO IN V(PZ)

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

ALLEGATO 2



Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

Città di Rionero in Vulture

Provincia di Potenza
Medaglia d'Argento al Merito Civile - Città per la Pace

Via Raffaele Ciasca, 8 – 85028 Rionero in Vulture
P.I. 00778990762 - C.F. 85000990763
Tel. 0972 729111 / n. verde 800604444
www.comune.rioneroinvulture.pz.it
protocollo.rioneroinvulture@asmepec.it
Cod. Istat 076066 - Cod. Catasto H307

SERVIZIO 6 – Patrimonio e Manutenzioni, Urbanistica ed Edilizia Privata, Ambiente e Servizi Cimiteriali, Utenze

Imposta di bollo € 16,00
Codice identificativo 01201972222791
(codice Hash: 3f7351c8163037f42edbf83772d9a316f2562feb)

ANNO 2025 – Prot. 1662
*Pratica N° Serv- **scifnc75m17l738m-16042026-7740***
(codice Hash: 4e91b5b79d9309a96dc5eb3629a39530a7613e8c)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N° Serv- scifnc75m17l738m-16042026-7740 presentato il 16/04/2026
(D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.)
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA l'istanza pervenuta in data 16/04/2026 registrata al n. 6538 del protocollo generale *(codice Hash: be6bb10dcf3f6dca2bb9e2991045796aa9bad6f6), Pratica SUDE Servizio N° Serv- scifnc75m17l738m-16042026-7740;*
VISTI gli atti di ufficio;
VISTI gli atti relativi agli strumenti urbanistici;
VISTO il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 19.07.2010;
VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

CERTIFICA

CHE nel Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 19.07.2010, le particelle di terreno contrassegnate con i **nn. 554-205 del foglio di mappa n. 27**, del comune di Rionero in Vulture, ricadono nella **"ZONA D2-AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (art. 63 delle NTA del R.U.)";**

CHE **le particelle sopra citate sono aree di pertinenza** del complesso produttivo adibito a **"locali per esposizione e vendita auto, uffici, rimessaggio e parcheggio con relativo autolavaggio oltre alla recinzione dell'intero lotto assentito con concessione edilizia prot. 5673 del 5/5/1990 e variante prot.3169 del 30/5/1991** rilasciate alla Ditta [redacted]

CHE la normativa di detto, Regolamento Urbanistico, per la zona **"ZONA D2-AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO** prescrive.

Aree produttive di nuovo impianto (D2-D3)
Si tratta di un'area situata ai margini dell'ambito periurbano, connotata dalla presenza di insediamenti produttivi diversi (industriali, artigianali, commerciali) realizzati episodicamente, per lo più, in epoca recente.
L'edificazione è condizionata all'approvazione di un Piano Particolareggiato che deve essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *i t = 1,8 mc/mq*
- *superficie minima dei lotti = 1.000 mq*
- *Q = 0,50 mq/mq*
- *H = 10 ml salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività speciali.*
- *distanza minima dai confini = 5,00 ml o in aderenza*
- *distanza minima dalla viabilità di piano = 6,00 ml*
- *distanza minima tra edifici = 10,00 ml*
- *distanza minima da via Potenza= 20,00 ml*

Il Piano attuativo deve individuare, entro il perimetro territoriale considerato, tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard risultante necessaria in relazione alle caratteristiche ed all'entità degli insediamenti esistenti e previsti.
Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie B e C; sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8

parte, dall'intervento) nella misura del 20% del volume complessivo, le destinazioni di cui alla categoria A1 e comunque per una quantità complessiva non superiore a mc. 450 per lotto.
Gli impianti esistenti possono, prima della redazione del P.P., subire solo modifiche e ampliamenti limitati, comportanti un incremento massimo del 20% della cubatura esistente, fino al raggiungimento delle quantità massime consentite e previa cessione di standard pubblici in ragione delle quantità di volume e superficie complessive, esistenti e di progetto.
Per le aree classificate come "Periurbano" sono ammesse esclusivamente attività connesse al riequilibrio degli standard pubblici.

Rionero in Vulture lì 21/04/2026

IL RESPONSABILE
arch. Elisabetta PESCUMA

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa".

ELISABETTA
PESCUMA
21.04.2026
11:33:59
GMT+02:00

Firmato Da: FABRIZIO CERVERIZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d77f605a260c96216e000a193c29a8