

N. 17/2024 R. G. E.



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

Procedimento n. 17/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Annachiara Di Paolo

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 20/10/2025

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse	pag. 03
Controllo preliminare	pag. 03
Quesito 1	pag. 04
Quesito 2	pag. 07
Quesito 3	pag. 11
Quesito 4	pag. 12
Quesito 5	pag. 13
Quesito 6	pag. 16
Quesito 7	pag. 18
Quesito 8	pag. 18
Quesito 9	pag. 20
Quesito 10	pag. 20
Quesito 11	pag. 20
Quesito 12	pag. 21
Quesito 13	pag. 23
Quesito 14	pag. 23
Conclusioni	pag. 23

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto nella procedura n. 17/2024 R.G.E. con provvedimento del G.E del 25.03.2024.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 04.04.2024 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con lo studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico e con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

In data 04.10.2024, congiuntamente al Custode giudiziario, avv. Antonio Casulli, ed al proprio collaboratore geom. Vincenzo Tolve, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Cancellara alla Località Occhionero.

In occasione del primo accesso sono stati visionati gli immobili in oggetto, eseguendo un rilievo fotografico delle parti esterne. Si è constatato che la pala eolica non era funzionante.

In seguito, previo accordi con il Custode, avv. Antonio Casulli, insieme al proprio collaboratore geom. Vincenzo Tolve, ha proseguito le operazioni peritali eseguendo ulteriori rilievi metrici e fotografici. In particolare si è accertato che la pala eolica è bloccata, il contatore non è attivo ed i cavi di alimentazione sono tagliati.

In data 19.05.2025 è stata inviata, a mezzo pec, al Comune di Cancellara, la richiesta di accesso agli atti per visionare i titoli edilizi con i relativi progetti riguardanti l'immobile in esame. In data 20.05.2025, presso l'ufficio tecnico del Comune di Cancellara è stata visionata la documentazione richiesta ritirando copia dei titoli edilizi.

Nell'allegato 1 sono riportati i verbali delle operazioni peritali e le richieste inoltrate al Comune di Cancellara.

Nel seguito viene data risposta ai quesiti posti dal G.E.

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo 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..

In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi della Legge n. 302/98, redatta dal Notaio dott. Massimiliano Palmieri in data 08.02.2024.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva è emerso che, **per tutti gli immobili pignorati, tale certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare de ██████████

La certificazione notarile sostitutiva è allegata al fascicolo telematico.

Per quanto riguarda il secondo punto, sempre dalla certificazione notarile si evince che **i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.**

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che, poiché l'esecutato ██████████

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 superficaria; 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 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.

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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

I beni indicati nel verbale di pignoramento, trascritto in data 07.02.2024 ai nn. ■■■ di R.g. e ■■■ di R.p. sono i seguenti:

1) Diritto di superficie (consistente nel diritto di costruire e mantenere sopra e sotto il suolo un impianto eolico) sul fabbricato cielo-terra adibito a centrale eolica, sito nel comune di Cancellara (PZ), Contrada Occhionero SNC, piano 1-2-3, censito nel **Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 500, categoria D/1**, ivi compreso il **diritto di piena proprietà** spettante a ■■■ sull'aereogeneratore ed ogni altro manufatto o installazione eseguiti sul predetto immobile, con relativi frutti, pertinenze, accessori e dipendenze.

Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame della certificazione notarile e dei relativi atti trascritti a favore della società esecutata, si è accertato che **i diritti reali pignorati, corrispondono con la titolarità della società esecutata in forza degli atti a suo favore.**

Per quanto riguarda i fabbricati si evidenzia quanto segue:

- in seguito al Tipo mappale n. PZ00042647 del 05.06.2019 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 500, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 400, ed è stata soppressa la part. 415, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 415 di mq 400 deriva dal frazionamento n. PZ0110244 del 07.10.2016 dell'originaria particella 60 di mq 12.671, che ha generato anche la part. n. 414 di mq 12.271.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata), che si riporta di seguito e nell'allegato 2.



Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, considerando anche che i terreni e fabbricati sono funzionali all'azienda produttiva, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico lotto per la vendita**, così costituito:

LOTTO UNICO.

Diritto di superficie, quota 1/1, (consistente nel diritto di costruire e mantenere sopra e sotto il suolo un impianto eolico) sul fabbricato cielo-terra adibito a centrale eolica, sito nel comune di Cancellara (PZ), Contrada Occhionero SNC, piano 1-2-3, censito nel **Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 500, categoria D/1**, ivi compreso il **diritto di piena proprietà, quota 1/1** spettante a [REDACTED] sull'aereogeneratore ed ogni altro manufatto o installazione eseguiti sul predetto immobile, con relativi frutti, pertinenze, accessori e dipendenze.

Confini: La particella 500 del foglio 33 confina su tutti i lati con la particella 422 del foglio 33.

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 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) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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.

Gli immobili che costituiscono il Lotto Unico sono ubicati nel Comune di Cancellara alla Località Occhionero.

L'area nella quale sono ubicati gli immobili oggetto di perizia dista circa 4,2 km dal centro dell'abitato di Cancellara ed è posta ad una quota di circa m. 975 slm.

Il sito ricade in zona agricola.

Tutta la zona è caratterizzata dalla numerosa presenza di aerogeneratori, in quanto essa è particolarmente ventosa.

L'area non è soggetta a vincoli urbanistici, paesaggistici e non ricade in area di interesse archeologico.

Inoltre, non è interessata da frane, come risulta dalla cartografia del PAI.

L'immobile in esame è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, part. 500, cat. D/1.

Sul terreno concesso in diritto di superficie insiste un aerogeneratore per la produzione di energia elettrica prodotto dalla ditta [REDACTED] modello NPS 60C-24.

La fondazione della pala eolica è costituita da un basamento in cemento armato di dimensioni di m 6,00 x 6,00; sovrastante il basamento vi è un coronamento in cemento armato avente un diametro di m 3,50. Sul coronamento è installata la torre costituita da un tubolare tronco conico in acciaio avente un diametro alla base di m 1,80.

La torre ha un'altezza complessiva di m 37 ed è dotata di una porta di accesso per il vano contenente le apparecchiature della macchina e la scala interna per la salita verso la navicella.

Il rotore, avente un diametro di m 24,40, è costituito da tre pale in fibra di vetro epossidica che ne permettono la rotazione intorno al proprio asse longitudinale.

Nella parte inferiore della torre sono posizionati i sistemi di regolazione e controllo della macchina.

Il vano contatore è posizionato sul basamento.

La pala eolica, al momento dei sopralluoghi effettuati, non è risultata funzionante.



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti

Lo stato di conservazione delle parti esterne appare buono e non vi sono fenomeni corrosivi.

Poiché l'aerogeneratore è inattivo da diversi anni, e quindi senza movimento sia del rotore che della navicella sulla sua torre, per il suo ripristino devono essere necessariamente effettuati interventi di manutenzione straordinaria consistenti nelle seguenti operazioni:

- smontaggio del rotore e delle pale per la verifica di esistenza di danni strutturali;
- smontaggio della navicella e trasporto in una officina specializzata;
- sostituzione dei cuscinetti del rotore;
- verifica del corretto funzionamento del rotore;
- sostituzione dei componenti elettrici sensibili (quali condensatori, schede trasmissioni dati, quadri, ecc.);

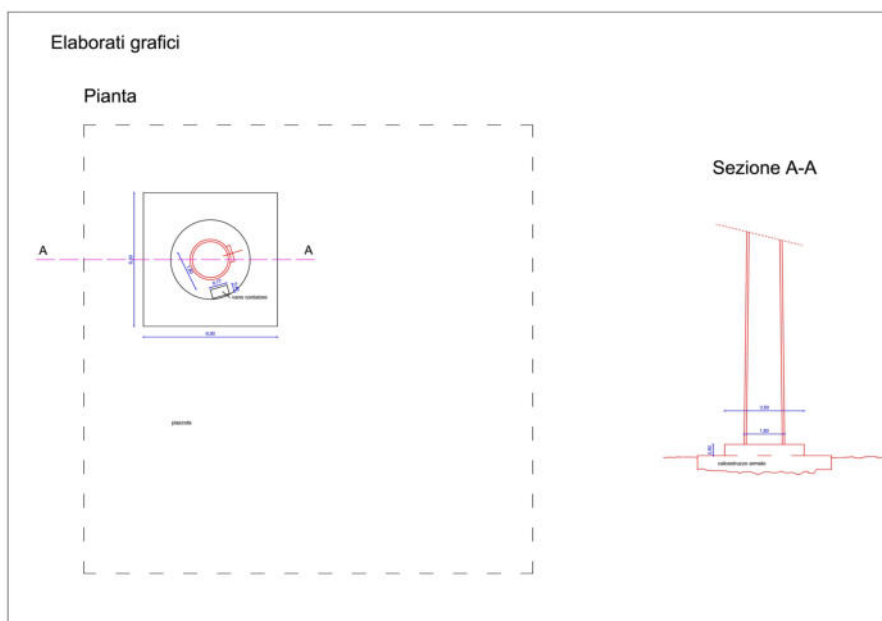
- collaudo del rotore e del generatore in officina;
- verifica del rendimento della macchina;
- rimontaggio dei componenti in officina e successivamente in sito.

Le caratteristiche tecniche principali della pala eolica in esame sono le seguenti:

Marca:	████████████████████
Modello:	NPS 60C-24
Numero pale:	3
Diametro rotore:	m. 24,40
Potenza alle condizioni standard:	59,9 Kw
Velocità minima del vento avviamento:	3,0 m/s
Velocità del vento nominale:	11,0 m/s
Velocità del vento spegnimento:	25,0 m/s
Altezza della torre:	m 37,00
Codice di rintracciabilità	112259977
Codice fornitura	745623794

Le opere sono state realizzate con Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 1776 del 05.06.2016, rilasciata dal Comune di Cancellara, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 60 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



Nell'allegato 3 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi.

Nell'allegato 4 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili in esame, le foto n. 3 e 4 la vista dell'area interessata, le foto dalla n. 5 alla n. 9 individuano la pala eolica, le foto dalla n. 10 alla n. 14 mostrano il basamento della pala eolica, la foto n. 15 rappresenta la porta di accesso della pala eolica, la foto n. 16 individua la scala interna, le foto n. 17 e 18 mostra l'attacco della pala eolica al basamento, le foto dalla n. 19 alla n. 27 rappresentano i componenti interni, mentre le rimanenti foto individuano il vano contatore.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

In merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto, che vengono riportati nell'allegato 5.

Per quanto riguarda i fabbricati, come già indicato in precedenza, si evidenzia quanto segue:

- in seguito al **Tipo mappale n. PZ00042647 del 05.06.2019 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 500, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 400, ed è stata soppressa la part. 415, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 415 di mq 400 deriva dal frazionamento n. PZ0110244 del 07.10.2016 dell'originaria particella 60 di mq 12.671, che ha generato anche la part. n. 414 di mq 12.271.**

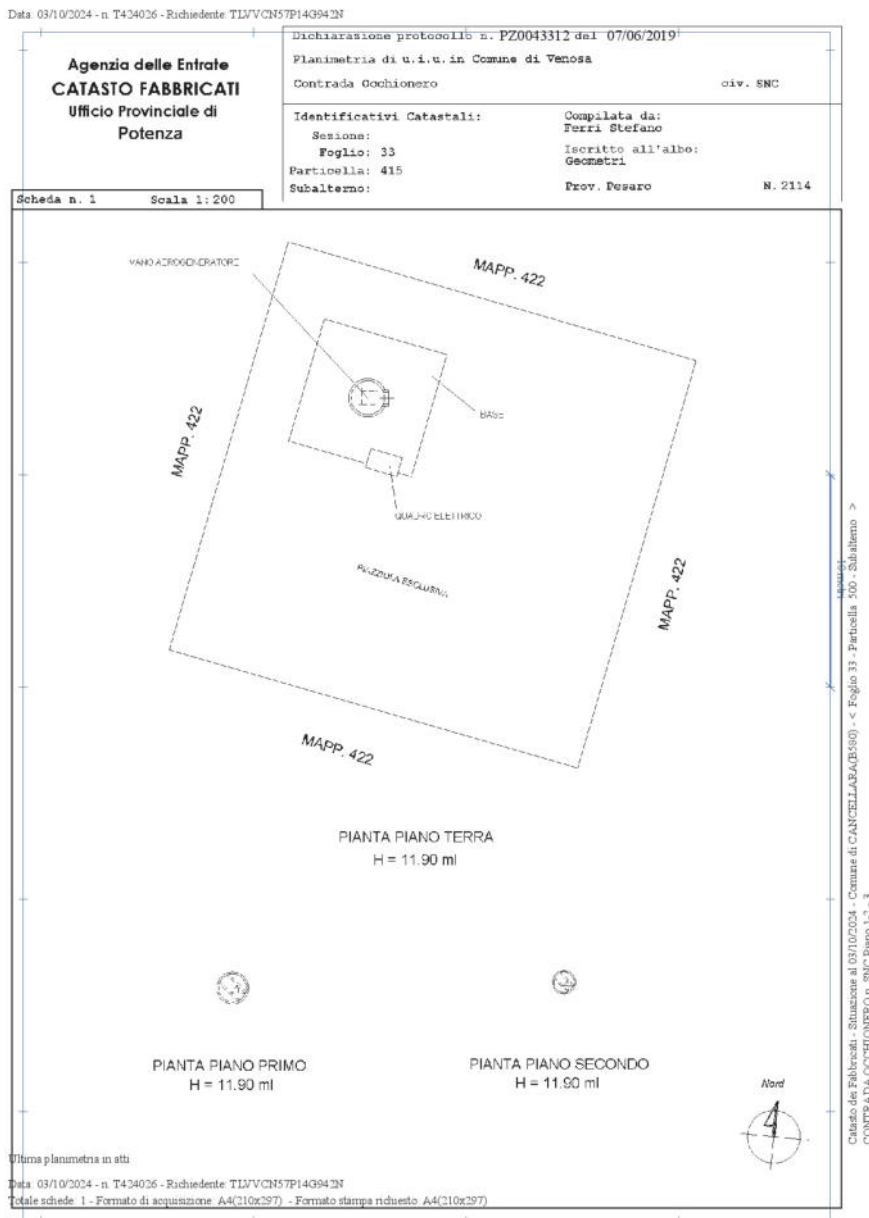
Dall'esame delle certificazioni notarili in atti è stata riscontrata l'**esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali.**

Si precisa che nelle predette certificazioni notarili sono indicati in maniera puntuale tutti i passaggi catastali intervenuti nel tempo, dalla data di acquisto dei beni alla situazione attuale, che sono stati verificati compiutamente dal sottoscritto.

Per quanto riguarda i fabbricati, il quesito richiede di precisare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dalle verifiche eseguite si è accertato che per gli immobili in esame **non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.**

Nel seguito è riportata la planimetria catastale dell'immobile in esame.



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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___ del _____,

cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

Con riferimento al lotto individuato e precedentemente descritto, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO.

Diritto di superficie, quota 1/1, (consistente nel diritto di costruire e mantenere sopra e sotto il suolo un impianto eolico) sul fabbricato cielo-terra adibito a centrale eolica, sito nel comune di Cancellara (PZ), Contrada Occhionero SNC, piano 1-2-3, censito nel **Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 500, categoria D/1**, ivi compreso il **diritto di piena proprietà, quota 1/1** spettante a _____ sull'aereogeneratore ed ogni altro manufatto o installazione eseguiti sul predetto immobile, con relativi frutti, pertinenze, accessori e dipendenze.

Confini: La particella 500 del foglio 33 confina su tutti i lati con la particella 422 del foglio 33.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale dell'immobile.

Le opere sono state realizzate con Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 1776 del 05.06.2016, rilasciata dal Comune di Cancellara, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 60 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

In merito alla regolarità urbanistica l'immobile è conforme al titolo edilizio richiamato,

PREZZO BASE: € 112.000,00 (euro centododicimila/00)

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.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

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

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è accertato quanto segue.

- Alla [REDACTED] eseguita **il diritto di superficie per una durata di 25 anni**, consistente nella facoltà di costruire e mantenere sopra e sotto il suolo un impianto eolico, ivi inclusi gli accessori quali, a titolo esemplificativo, i cavidotti, le cabine di consegne e le linee elettriche a servizio dell'aerogeneratore, **del terreno al foglio 33 p.lla 415 su cui è stata edificato il fabbricato in oggetto, è pervenuto in virtù di atto autentificato nelle firme dal notaio Francesco Zotta in data 13 ottobre 2016, trascritto a Potenza in data 8 novembre 2016 al** [REDACTED]

Si evidenzia che il diritto di superficie è stato costituito per una durata di 25 anni, salvo cause di forza maggiore o comunque non dipendenti dalla volontà della società concessionaria, a partire dalla sottoscrizione del sopra indicato atto autentificato nelle firme dal Notaio Francesco Zotta di Rionero in Vulture (PZ), Rep. n. [REDACTED] alla scadenza del contratto e/o in mancanza di rinnovo, la concessionaria dovrà ripristinare lo stato dei luoghi entro il periodo di dodici mesi;

- contestualmente alla costituzione del diritto di superficie:

a) sono state concesse le seguenti servitù funzionali:

- servitù di sorvolo (trascrizione art. 15963 del 8 novembre 2016);

- servitù di passaggio pedonale e carroia (trascrizione art. 15964 del 8 novembre 2016);

- servitù inamovibile di elettrodotto e cavidotto interrato (trascrizione art. 15965 del 8 novembre 2016);

- servitù suolo cabina (trascrizione art. 15966 del 8 novembre 2016);

tutte costituite a carico del mappale 414 del foglio 33 e a favore dell'immobile in oggetto (all'epoca identificato con il mappale 415).

Nell'allegato 7 è riportato l'atto di costituzione di diritto di superficie e di servitù del 13.10.2016.

Si precisa, infine, che in data 6 agosto 2019, [REDACTED], la proprietà dell'area sulla quale insiste l'impianto eolico si è devoluta per legge al coniuge

[REDACTED] in ragione di 1/3 (un terzo) indiviso ciascuno (giusta dichiarazione di successione [REDACTED])

Per maggiori dettagli si rimanda alla **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal Notaio dott. Massimiliano Palmieri in data 08.02.2024., ed allegata al fascicolo telematico.

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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:

¹

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- 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 abusive 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.

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.

Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'immobile in esame, consistente nella realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 60 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale, è stato realizzato in base al seguente titolo edilizio:

a) Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 1776 del 05.06.2016.

Per quanto riguarda i fabbricati, il quesito richiede di precisare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dalle verifiche eseguite si è accertato che per l'immobile in esame, **gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi corrispondono con l'attuale stato dei luoghi.**

Nell'allegato 8 sono riportati i titoli abilitativi con gli allegati grafici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al momento del primo accesso effettuato dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario, è emerso che i beni individuati al fg. 33 particella 500 non erano funzionanti, come si desume dal verbale riportato nell'allegato 1.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 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;
- 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).

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue.

- **Non sono pendenti altre procedure esecutive.**
- **Non vi sono procedimenti giudiziari civili** relativi ai beni pignorati.
- **Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.**
- **Non esiste un regolamento condominiale.**
- **Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.**
- **Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.**

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

Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- 1) IPOTECA Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro (PU) del 20 aprile 2021 Rep. n. [REDACTED] ISCRIZIONE del 08/06/2023, n. [REDACTED] a favore di [REDACTED].
- 2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ATTO TRIBUNALE CIVILE di Potenza del 08/01/2024 Repertorio [REDACTED] TRASCRIZIONE del 07/02/2024, nn. [REDACTED]
[REDACTED]

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.

In riferimento agli accertamenti effettuati, **i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un provvedimento di declassamento.

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

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

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

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

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

In riferimento al presente quesito, **i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici**.

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**:

- 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.

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che gli stessi non fanno parte di immobili condominiali e, pertanto, non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La stima dei beni in oggetto può essere eseguita in base all'effettiva produzione della pala eolica oppure con il metodo sintetico – comparativo.

Il sottoscritto ritiene che la stima in base alla effettiva produzione della pala eolica, nel caso in esame, non possa essere eseguita, in quanto non sono a disposizione i dati di produzione dell'aerogeneratore in termini di kwh annui, nè delle ore di funzionamento, né del prezzo medio degli incentivi riconosciuti per kwh prodotto.

Quindi, si è proceduto con il metodo sintetico comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili simili desunto da indagini di mercato. Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso.

In base alle indagini di mercato effettuate sul prezzo di vendita in Italia per pale eoliche installate con caratteristiche simili sia di produzione che di tipologia con il bene in esame, anche consultando siti web specializzati nel settore energetico, si è determinato un valore medio di partenza dell'aerogeneratore nuovo e completo delle opere accessorie e delle connessioni, pari a € 250.000,00.

Per procedere alla stima attualizzata del valore del bene, tenendo conto della documentazione esaminata, occorre considerare quanto segue.

- L'installazione della pala eolica in esame è stata effettuata nel 2016, la produzione è iniziata nel 2017 ed è proseguita fino al 2020.
- Dal 2020 ad oggi la pala eolica non è funzionante.
- Considerando che la vita utile media della pala eolica è di 20 anni, essa ha una vetustà di otto anni ed una vita utile residua di anni dodici. Dopo tale data essa deve essere soggetta a revamping.
- Non si è a conoscenza delle ore di funzionamento dall'installazione ad oggi.
- Nella valutazione si ipotizza che siano state eseguite le normali manutenzioni negli anni di funzionamento della macchina, anche se non è disponibile alcuna documentazione ufficiale che consenta di certificare tali dati.
- Nella valutazione si terrà conto dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria dovuti alla circostanza che l'aerogeneratore è inattivo da circa cinque anni e, quindi, senza movimento sia del rotore che della navicella. Tali interventi sono stati dettagliatamente indicati nella risposta al quesito 2. Pertanto, per determinare il valore attuale del bene in esame, al valore iniziale indicato in precedenza e pari a € 250.000,00 devono essere applicati dei coefficienti correttivi per tener conto dell'effettivo stato di conservazione e manutenzione, nonché la funzionalità del bene in esame. Tali coefficienti sono i seguenti:
- coefficiente di riduzione pari a 0,30 che tiene conto della vetustà del bene in funzione della vita utile dello stesso e dei costi per lo smantellamento;
- coefficiente di riduzione pari a 0,20 per tener conto dei costi di manutenzione straordinaria dovuti al

fermo dell'impianto e di quelli per la riattivazione dello stesso;

- coefficiente di riduzione pari a 0,05 per l'assenza di documentazione o certificazione in grado di attestare le effettive ore di funzionamento e delle manutenzioni ordinarie eseguite;

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- € 250.000,00 x (1-0,30-0,20-0,05) = €/mq. 112.500,00.

che il sottoscritto arrotonda a **€ 112.000,00 (euro centododicimila/00)**

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

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

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

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

Gli immobili facenti parte del lotto sono stati pignorati per l'intera quota 1/1 del diritto di superficie, pertanto, non si è proceduto ad individuare la 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.

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**.

Poiché il debitore esecutato è una società, non è [REDACTED]

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato 1 - Verbali operazioni peritali

Allegato 2 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)

Allegato 3 - Elaborati grafici stato dei luoghi

Allegato 4 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione catastale

Allegato 6 - Schema sintetico-descrittivo del lotto

Allegato 7 - Copia atto costituzione diritto superficie

Allegato 8 - Documentazione urbanistica

Allegato 2 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)



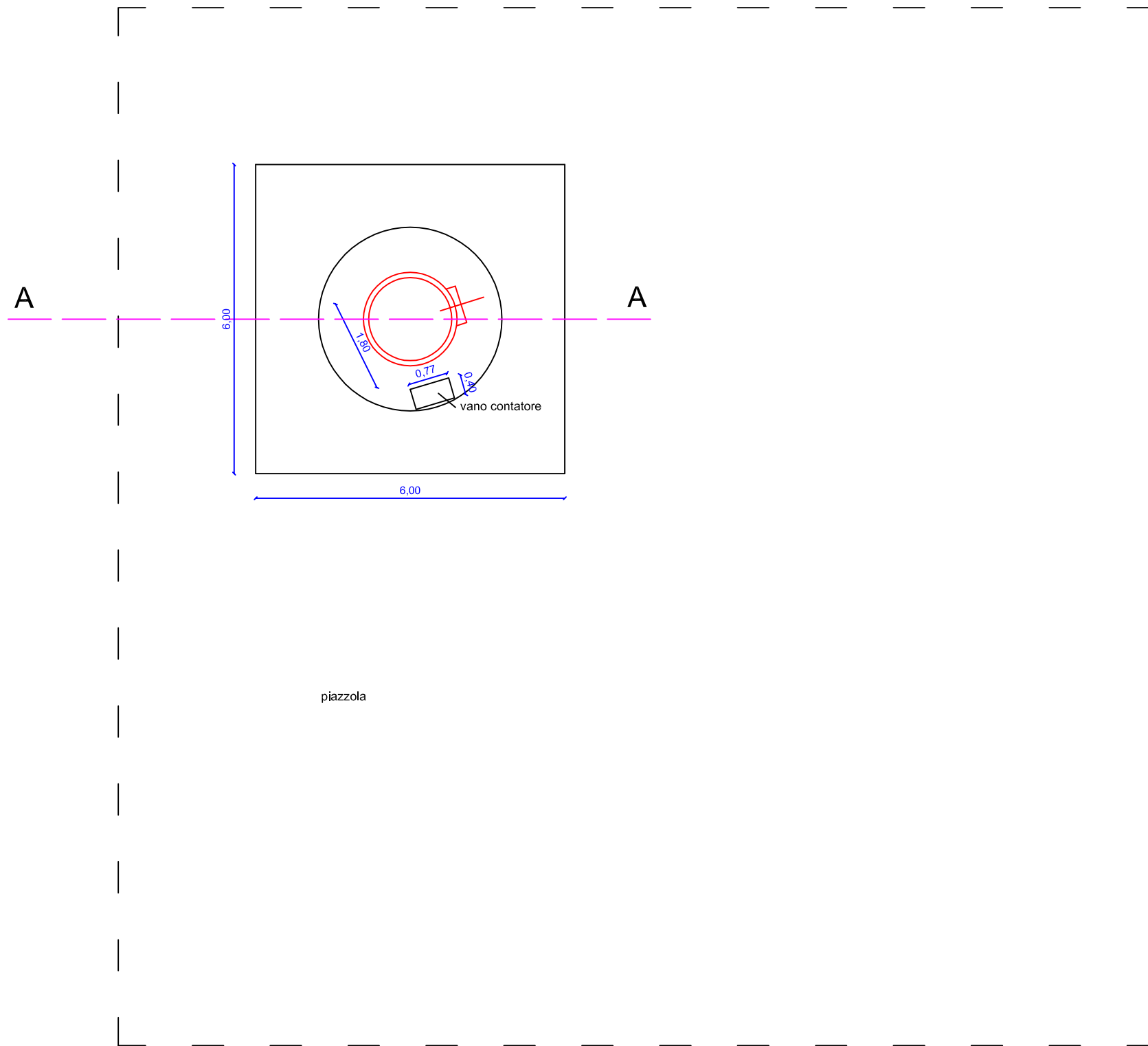
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)

Allegato 3 - Elaborati grafici stato dei luoghi

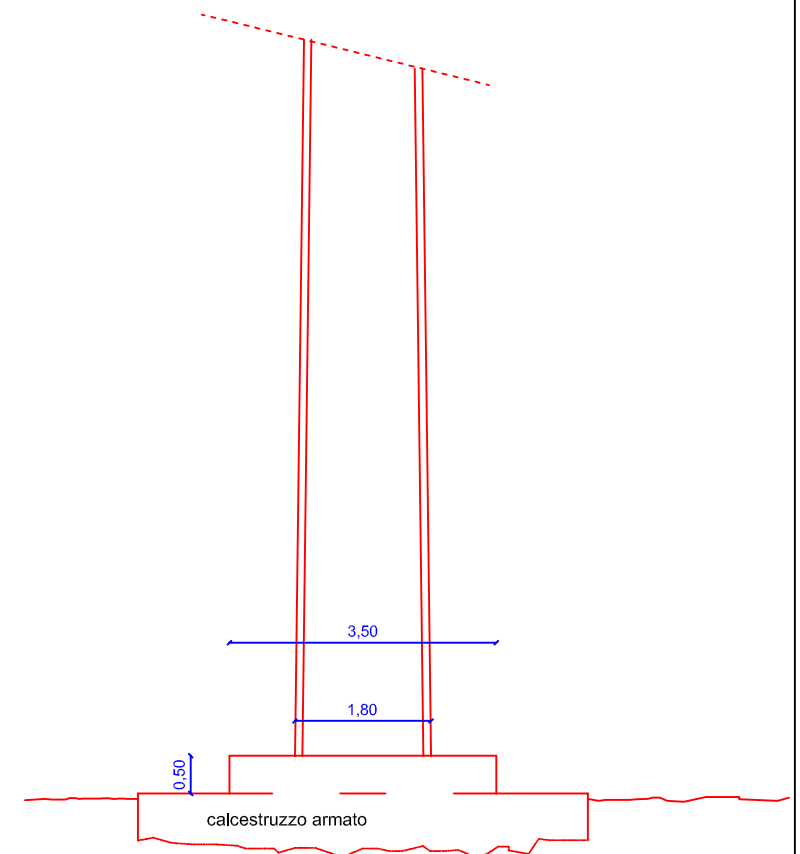
- Pianta e sezione

Elaborati grafici

Pianta



Sezione A-A



Allegato 4 - Documentazione fotografica



Foto n. 1 – Immobili siti in Cancellara – Vista aerea

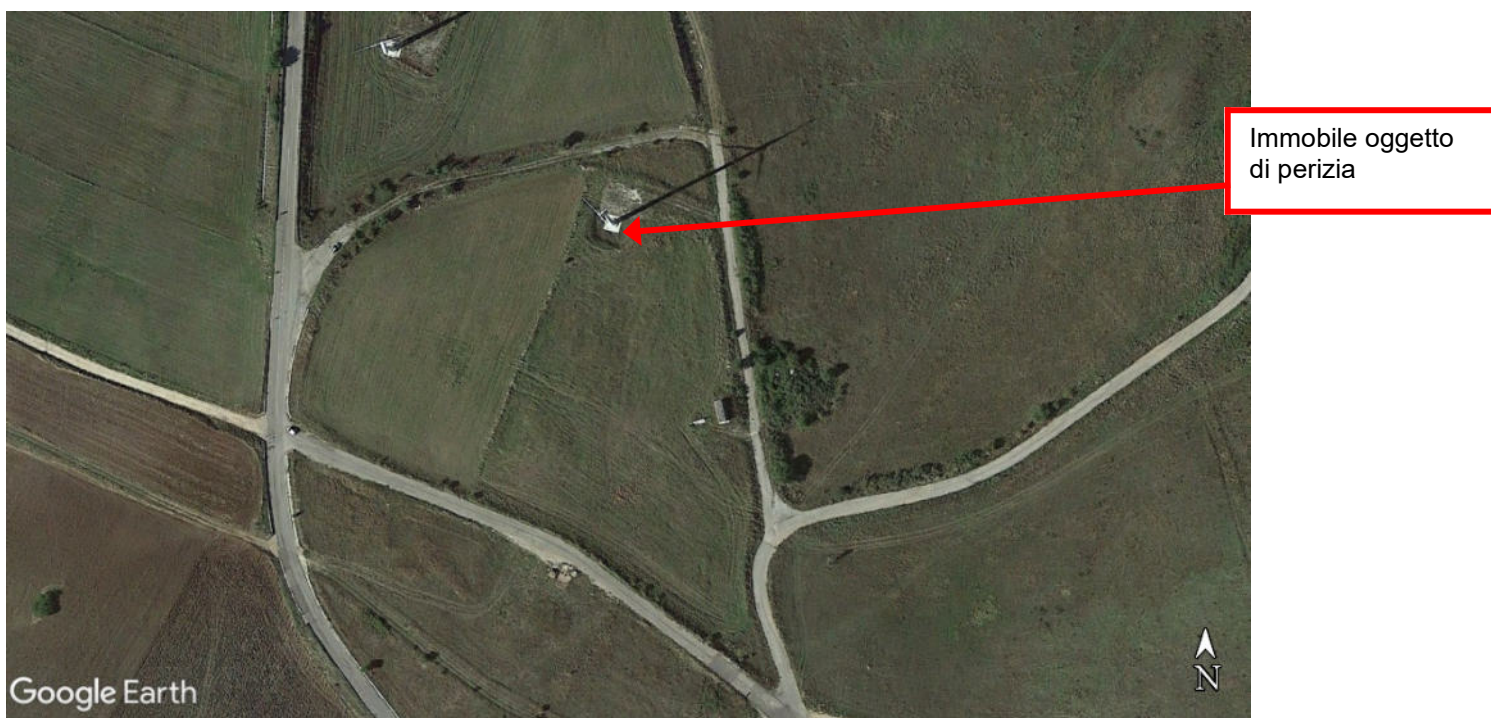


Foto n. 2 – Immobili siti in Cancellara - Vista aerea



Foto n. 3 – Vista dell'area interessata



Foto n. 4 – Vista dell'area interessata



Foto n. 5 – Vista pala eolica



Foto n. 6 – Vista pala eolica



Foto n. 7 – Vista pala eolica



Foto n. 8 – Vista pala eolica



Foto n. 9 – Vista pala eolica



Foto n. 10 – Vista pala eolica - basamento



Foto n. 11 – Vista pala eolica - basamento



Foto n. 12 – Vista pala eolica - basamento



Foto n. 13 – Vista pala eolica - basamento



Foto n. 14 – Vista pala eolica - basamento



Foto n. 15 – Vista pala eolica – Accesso



Foto n. 16 – Vista pala eolica – interno colonna



Foto n. 17 – Vista pala eolica – attacco al basamento



Foto n. 18 – Vista pala eolica – attacco al basamento



Foto n. 19 – Vista pala eolica – componenti interni



Foto n. 20 – Vista pala eolica – componenti interni



Foto n. 21 – Vista pala eolica – componenti interni



Foto n. 22 – Vista pala eolica – componenti interni



Foto n. 23 – Vista pala eolica – componenti interni



Foto n. 24 – Vista pala eolica – componenti interni

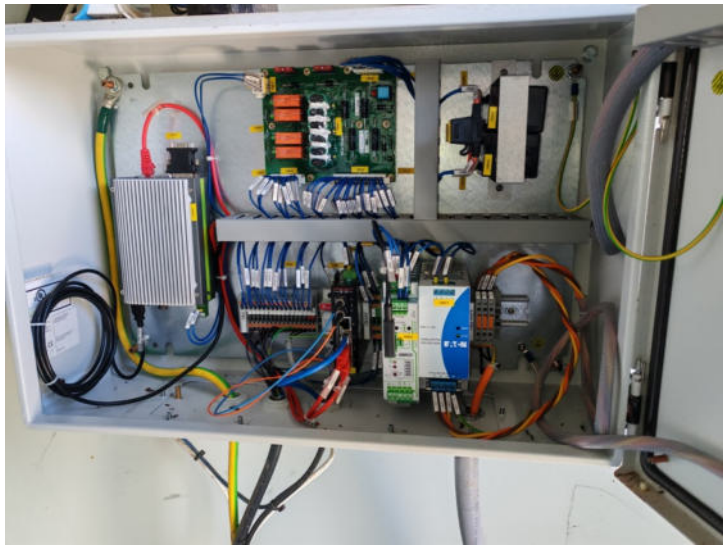


Foto n. 25 – Vista pala eolica – componenti interni



Foto n. 26 – Vista pala eolica – componenti interni



Foto n. 27 – Vista pala eolica – componenti interni



Foto n. 28 – Vista pala eolica – vano contatore

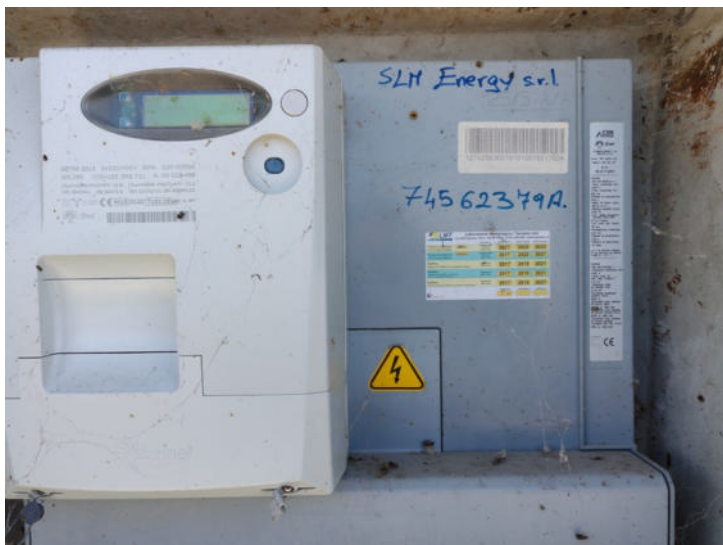


Foto n. 29 – Vista pala eolica – vano contatore



Foto n. 30 – Vista pala eolica – vano contatore



Foto n. 31 – Vista pala eolica – vano contatore



Foto n. 32 – Vista pala eolica – vano contatore

Allegato 5 - Documentazione catastale

- visure catastali storiche;
- estratto di mappa foglio n. 33;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- planimetria catastale

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2024

Dati della richiesta	Comune di CANCELLARA (Codice: B580)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA
	Foglio: 33 Particella: 500

INTESTATI

1				(1T) Proprieta' per l'area 1/3
				(1T) Proprieta' per l'area 1/3
				(1T) Proprieta' per l'area 1/3
				(1S) Proprieta' superficiaria 1/1

Unità immobiliare dal 27/03/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	500				D/1				Euro 935,62	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2020 Pratica n. PZ0018219 in atti dal 27/03/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3657.1/2020)
Indirizzo		CONTRADA OCCHIONERO n. SNC Piano 1-2 - 3										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B580 - Foglio 33 - Particella 500

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	500				D/1				Euro 935,62	COSTITUZIONE del 07/06/2019 Pratica n. PZ0043312 in atti dal 07/06/2019 COSTITUZIONE (n. 961.1/2019)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2024

Indirizzo	CONTRADA OCCHIONERO n. SNC Piano 1-2 - 3				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	500				F/6						COSTITUZIONE del 05/06/2019 Pratica n. PZ0042648 in atti dal 05/06/2019 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PZ0042647 DEL 05/06/2019 (n. 42647.1/2019)
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni	di stadio: sr												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/08/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
		(1T) Proprieta' per l'area 1/3
		(1T) Proprieta' per l'area 1/3
		(1T) Proprieta' per l'area 1/3
	SUCCESSIONE in atti dal 17/02/2021	

Situazione degli intestati dal 05/06/2019

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1S) Proprieta' superficciaria 1/1
	(1T) Proprieta' per l'area 1/1 Regime: bene personale fino al 06/08/2019
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/06/2019 - ISTANZA IN BOLLO N.53479/20 Voltura n. 8429.1/2020 - Pratica n. PZ0054596 in atti dal 26/10/2020

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2024

Situazione degli intestati dal 05/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 05/06/2019
		(6) Superficie 1/1 fino al 05/06/2019
COSTITUZIONE del 05/06/2019 Pratica n. PZ0042648 in atti dal 05/06/2019 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PZ0042647 DEL 05/06/2019 (n. 42647.1/2019)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2025

Dati della richiesta	Comune di CANCELLARA (Codice: B580)
	Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 500

Area di enti urbani e promiscui dal 05/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	33	500		-	ENTE URBANO	04 00			
TABELLA DI VARIAZIONE del 05/06/2019 Pratica n. PZ0042647 in atti dal 05/06/2019 presentato il 05/06/2019 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 42647.1/2019)									
Notifica						Partita	1		
Annotazioni						di immobile: SR			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:415 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune B580 - Foglio 33 - Particella 500/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	33	415		-	SEMINATIVO 3	04 00		Euro 0,41	Euro 0,39
FRAZIONAMENTO del 07/10/2016 Pratica n. PZ0110244 in atti dal 07/10/2016 presentato il 07/10/2016 (n. 110244.1/2016)									
Notifica						Partita			
Annotazioni						di immobile: SR			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:60 ; Foglio:33 Particella:125 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:411 ; Foglio:33 Particella:412 ; Foglio:33 Particella:413 ; Foglio:33 Particella:414 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 05/06/2019
[REDACTED]	[REDACTED]	(6) Superficie 1/1 fino al 05/06/2019
Atto del 13/10/2016 Pubblico n. [REDACTED]		

Situazione degli intestati dal 07/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI
1	[REDACTED]

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	33	60		-	SEMINATIVO 3	1 26 71		Euro 13,09 L. 25.342	Euro 12,43 L. 24.075	Impianto meccanografico del 22/12/1977
Notifica						Partita	6795			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI
1	[REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI	
[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 20/04/2006
[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 20/04/2006

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/10/2025

DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]
--------------------------	------------

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Comproprietario fino al 20/04/2006
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Comproprietario fino al 20/04/2006

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



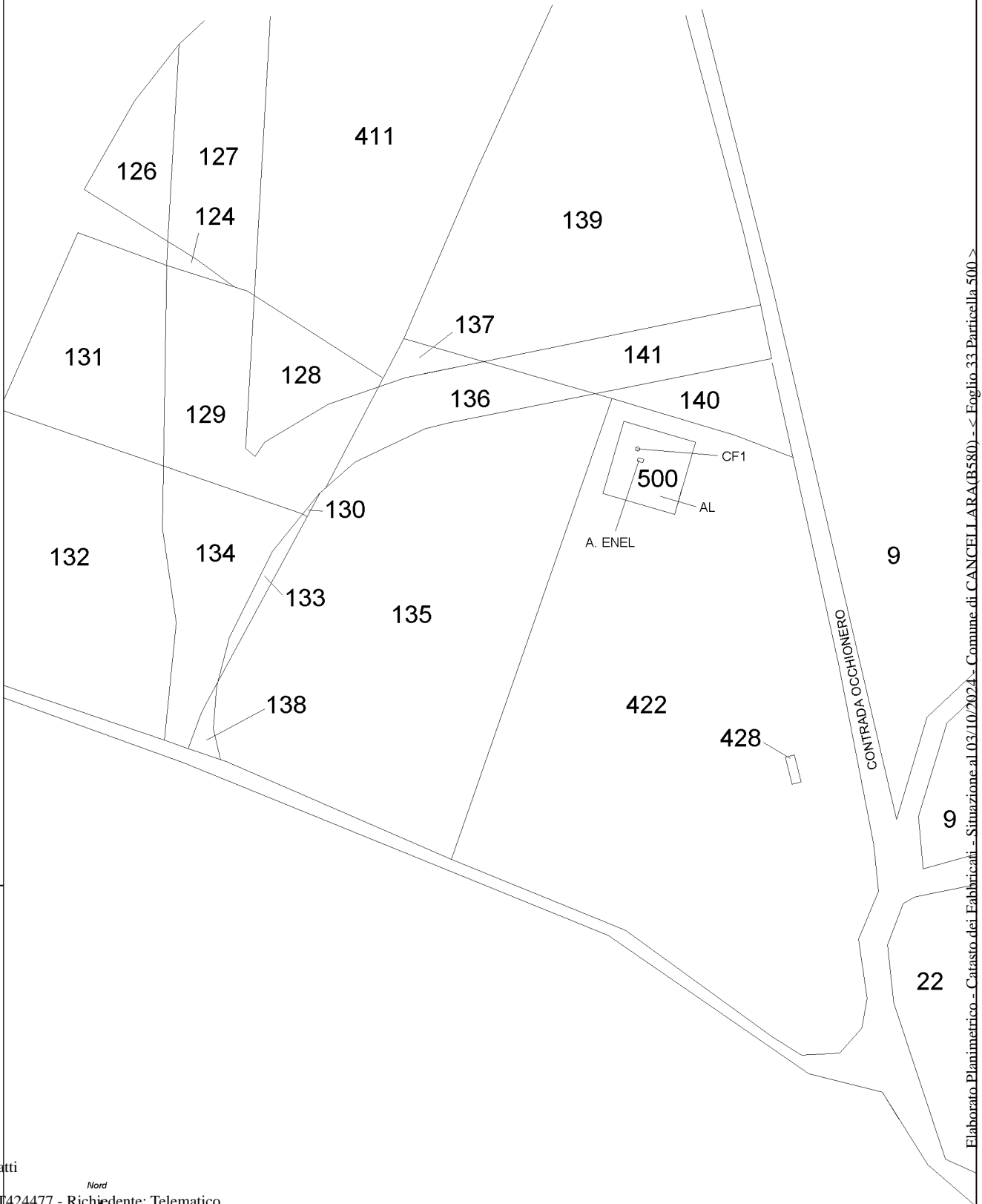
19-Ott-2025 2:23:28
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T925/2025

Comune: (PZ) CANCELLARA
 Foglio: 33

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ferrì Stefano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pesaro	N. 2114
Comune di Cancellara	Sezione: Foglio: 33	Particella: 500	Prp/06/2019 n. 07/06/2019	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 42647 del 05/06/2019 Scala 1 : 1000				

(*) SERVITU' PREDIALE DI PASSAGGIO E CAVIDOTTO SU FONDO (MAPPALE 422)
A FAVORE DEL FONDO DOMINANTE (MAPPALE 500)

LOCALITA' CANCELLARA FOGLIO 33



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Potenza

Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CANCELLARA	Sezione	Foglio 33	Particella 500	Tipo mappale	del:
----------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	DESCRIZIONE	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	CONTRADA OCCHIONERO	SNC	1-2 - 3			OPIFICI

Visura telematica

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0043312 del 07/06/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Contrada Occhionero

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 415

Subalterno:

Compilata da:
Ferri Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pesaro

N. 2114

Scheda n. 1

Scala 1:200

VANO AEROGENERATORE

MAPP. 422

MAPP. 422

BASE

QUADRO ELETTRICO

PIAZZIOLA ESCLUSIVA

MAPP. 422

MAPP. 422

PIANTA PIANO TERRA

H = 11.90 ml



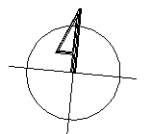
PIANTA PIANO PRIMO

H = 11.90 ml

PIANTA PIANO SECONDO

H = 11.90 ml

Nord



Ultima planimetria in atti

Allegato 6 - Schema sintetico-descrittivo del lotto

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO.

Diritto di superficie, quota 1/1, (consistente nel diritto di costruire e mantenere sopra e sotto il suolo un impianto eolico) sul fabbricato cielo-terra adibito a centrale eolica, sito nel comune di Cancellara (PZ), Contrada Occhionero SNC, piano 1-2-3, censito nel **Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 500, categoria D/1**, ivi compreso il **diritto di piena proprietà, quota 1/1** spettante a [REDACTED] sull'aereogeneratore ed ogni altro manufatto o installazione eseguiti sul predetto immobile, con relativi frutti, pertinenze, accessori e dipendenze.

Confini: La particella 500 del foglio 33 confina su tutti i lati con la particella 422 del foglio 33.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale dell'immobile.

Le opere sono state realizzate con Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 1776 del 05.06.2016, rilasciata dal Comune di Cancellara, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 60 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

In merito alla regolarità urbanistica l'immobile è conforme al titolo edilizio richiamato,

PREZZO BASE: € 112.000,00 (euro centododicimila/00)

Allegato 8 - Documentazione urbanistica

- copia autorizzazioni edilizie.

~~24 hrs~~



3 hrs
3 hrs

COMUNE di CANCELLARA

PROVINCIA DI POTENZA

Via Salvatore Basile - 85010 Cancellara (PZ)

<p>PROTOCOLLO GENERALE COMUNE DI CANCELLARA POTENZA</p> <p>05 MAG 2016</p> <p>1776</p>		<p>Al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia</p>
--	--	---

OGGETTO: PROCEDIMENTO ABILITATIVO SEMPLIFICATO

Per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 60 kW e delle opere per la connessione alla rete elettrica nazionale.

(art. 22 e 23 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n.301)

(art. 6 del D.Lgs. 03/03/2011 n.28 - L.R. n. 08 del 26/04/2012 e s.m.i.)

DATI ANAGRAFICI DEL RICHIEDENTE	
EVENTUALI DOMICILI	
in qualif	
Ragione	
codice	
Indirizzo	
Località	

DICHIARA

in applicazione dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n° 445 e consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445

DI ESSERE LEGITTIMATO IN QUANTO:

<input type="checkbox"/>	Proprietario dell'immobile;
<input checked="" type="checkbox"/>	Titolare di diritto di superficie
<input type="checkbox"/>	Enfiteuta
<input type="checkbox"/>	Usufruttuario o titolare di diritto di uso o di abitazione
<input type="checkbox"/>	Titolare di servitù prediali
<input type="checkbox"/>	Locatario
<input type="checkbox"/>	Beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza
<input type="checkbox"/>	Concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio
<input type="checkbox"/>	Azienda erogatrice di pubblici servizi
<input type="checkbox"/>	Titolare di un diritto derivante da un provvedimento giudiziario o amministrativo
<input type="checkbox"/>	Amministratore di condominio
<input type="checkbox"/>	Assegnatario di area PEEP o PIP
<input type="checkbox"/>	Soggetto responsabile dell'abuso edilizio (Art. 36 del D.P.R. 380/01)
<input type="checkbox"/>	Altro negozio giuridico che consente l'utilizzazione dell'immobile o facoltà di presentare il progetto edilizio ed eseguire i lavori: specificare _____

ALLA PRESENTAZIONE DEL:

PROCEDIMENTO ABILITATIVO SEMPLIFICATO ai sensi della L. 387/03, Art. 6 D.Lgs. 03/03/2011 n.28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione all'uso dell'energia da fonti rinnovabili), L.R. Basilicata 26 aprile 2012, n. 8 e ss. mm. e ii.

per la realizzazione di un impianto di produzione da fonte eolica della potenza di 60 kW e delle opere per la connessione alla rete elettrica nazionale

come meglio descritti nella relazione asseverata e agli atti allegati a firma del **PROGETTISTA**.

Ubicazione dell'intervento:

Località OCCHIO NERO s.n.c., CANCELLARA (PZ)			
Censito al catasto: <input checked="" type="checkbox"/> N.C. TERRENI <input type="checkbox"/> N.C. EDILIZIO URBANO			
FOGLIO	33	PART.	60

e pertanto

COMUNICA CHE

previo ottenimento di tutte le autorizzazioni e pareri darà inizio, tra trenta giorni, ai lavori per la realizzazione di un impianto di produzione di energia da fonte eolica della potenza di 60 kW.

i **soggetti** che a diverso titolo risultano **coinvolti** nella pratica sono:

Tipo di Coinvolgimento Progettista - DD.LL

COGNOME E NOME DE CARLO ANTONIO			
codice fiscale	DCR NTN 49H 16H 641E	P.IVA	00111240768
Studio/ Sede: Comune TOLVE		Prov. PZ	C.A.P. 85017
indirizzo	VIA CAPPUCCINI	n.	1/A
@mail	nino.decarlo@gmail.com	tel.	320.6695081
Albo/Ordine di iscrizione	GEOMETRI	Prov.	PZ
		N. iscrizione	978

Tipo di Coinvolgimento Impresa

Ragione sociale Ditta SILEO ROCCO			
codice fiscale	SLI RCC 68P 09A 519S	P.IVA	01185810767
Sede: Comune AVIGLIANO		Prov. PZ	C.A.P. 85024
indirizzo FRAZIONE BANCONE DI SOPRA		n.	26
@mail roccosileo@arubapec.it		tel. 347.8884351	
Numero iscrizione (C.C.I.A.A.) SLI RCC 68P 09A 519S		Prov. PZ	Qualifica IMPRESA ARTIGIANA
		fax	

Il sottoscritto, consapevole che il presente PROCEDIMENTO ABILITATIVO SEMPLIFICATO ha validità tre anni, si impegna a comunicare la data di fine lavori nonché a produrre un certificato di collaudo finale a firma di un tecnico abilitato che attesti la conformità delle opere al progetto presentato, nonché la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale, completa delle schede grafiche, conseguente alla opere realizzate o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

ESPLICITA INOLTRE

- ✓ che la realizzazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili e delle opere ed infrastrutture connesse è da intendersi di interesse pubblico, indifferibile ed urgente ai sensi di quanto affermato dall'art. 1 comma 4 della legge 10/91 e ribadito dall'art. 12 comma 1 del Decreto Legislativo 387/2003;
- ✓ che l'impianto di rete è di proprietà dell' Enel Distribuzione SpA;
- ✓ che a costruzione avvenuta, le opere di rete per la connessione saranno ricomprese negli impianti del gestore di rete e saranno quindi utilizzate per l'espletamento del servizio pubblico di distribuzione/trasmissione;
- ✓ che il titolare dell'autorizzazione all'esercizio di tali opere sarà l'Enel Distribuzione;
- ✓ che le opere di rete per la connessione, anche nel caso di dismissione dell'impianto di produzione, resteranno attive e per le stesse non esisterà l'obbligo di rimozione e di ripristino dei luoghi;
- ✓ di essere a conoscenza che, in caso sia necessario acquisire atti di assenso di competenza di Amministrazioni diverse da quella Comunale, il termine di 30 giorni è sospeso fino all'acquisizione dei suddetti atti di assenso.

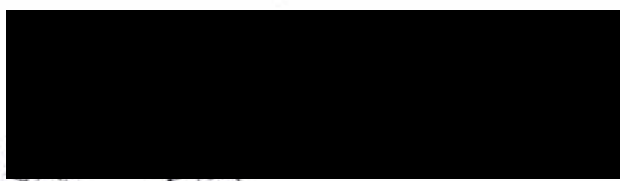
ALLEGATI:

- 1 RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE A FIRMA DEL TECNICO PROGETTISTA
- 2 Elaborati grafici del PROGETTO ESECUTIVO
 - TAV. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 - TAV. 2 PLANIMETRIA CATASTALE – ORTOFOTO
 - TAV. 3 CARTOGRAFIA VINCOLI
 - TAV. 4 IMPIANTO (Stato di fatto e Progetto)
 - TAV. 5 DISTANZE
 - TAV. 6 AEROGENERATORE
 - TAV. 7 SCHEMA ELETTRICO UNIFILARE

- 3 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
- 4 PIANO DI GESTIONE, MANUTENZIONE E DISMISSIONE DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE
- 5 PREVENTIVO DI CONNESSIONE (CODICE PRATICA ENEL 112259977) E DOCUMENTO DI VOLTURA
- 6 PIANO TECNICO PER LE OPERE DI CONNESSIONE VIDIMANTO DAL DISTRIBUTORE DI RETE
- 7 DIRITTO DI SUPERFICIE DEL TERRENO
- 8 DOCUMENTO VALIDO DI IDENTITA' DEL DICHIARANTE, DEL PROGETTISTA/DIRETTORE DEI LAVORI E DEL TITOLARE DELL'IMPRESA ESECUTRICE

GISSI, il _____

IL RICHIEDENTE



IL PROGETTISTA/DIRETTORE DEI LAVORI

A circular professional stamp with the text "SILEO ROCCO" around the perimeter and "N. 978" in the center. A handwritten signature is written over the stamp.

L'IMPRESA ESECUTRICE

IMPRESA EDILE
SILEO ROCCO
C.da Barzone di Sopra, 26 - Tel. 702063
85021 AVIGLIANO (PZ)
Partita IVA 0184910767



COMUNE DI CANCELLARA

PROVINCIA DI POTENZA

PROCEDIMENTO ABILITATIVO SEMPLIFICATO

Realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 60 kW e delle opere per la connessione alla rete elettrica nazionale

IMPIANTO DI PRODUZIONE
UBICATO IN CANCELLARA (PZ), LOCALITA' OCCHIO NERO s.n.

Dati catastali: Foglio 33, Particella 60

PROGETTO ESECUTIVO

Allegato n.

2

Elaborati grafici

- TAV. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAV. 2 PLANIMETRIA CATASTALE - ORTOFOTO
- TAV. 3 CARTOGRAFIA VINCOLI - RISCHIO FRANA
- TAV. 4 IMPIANTO (Stato di fatto e Progetto)
- TAV. 5 DISTANZE
- TAV. 6 AEROGENERATORE
- TAV. 7 SCHEMA ELETTRICO UNIFILARE

ED. 01

REV. 01

Data 27.04.2016

Gestore rete elettrica:

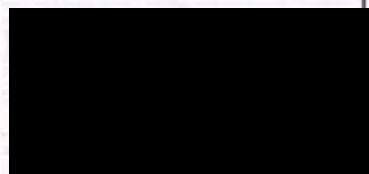


ENEL Distribuzione SpA
Codice pratica di connessione:
112259977

Il Progettista:



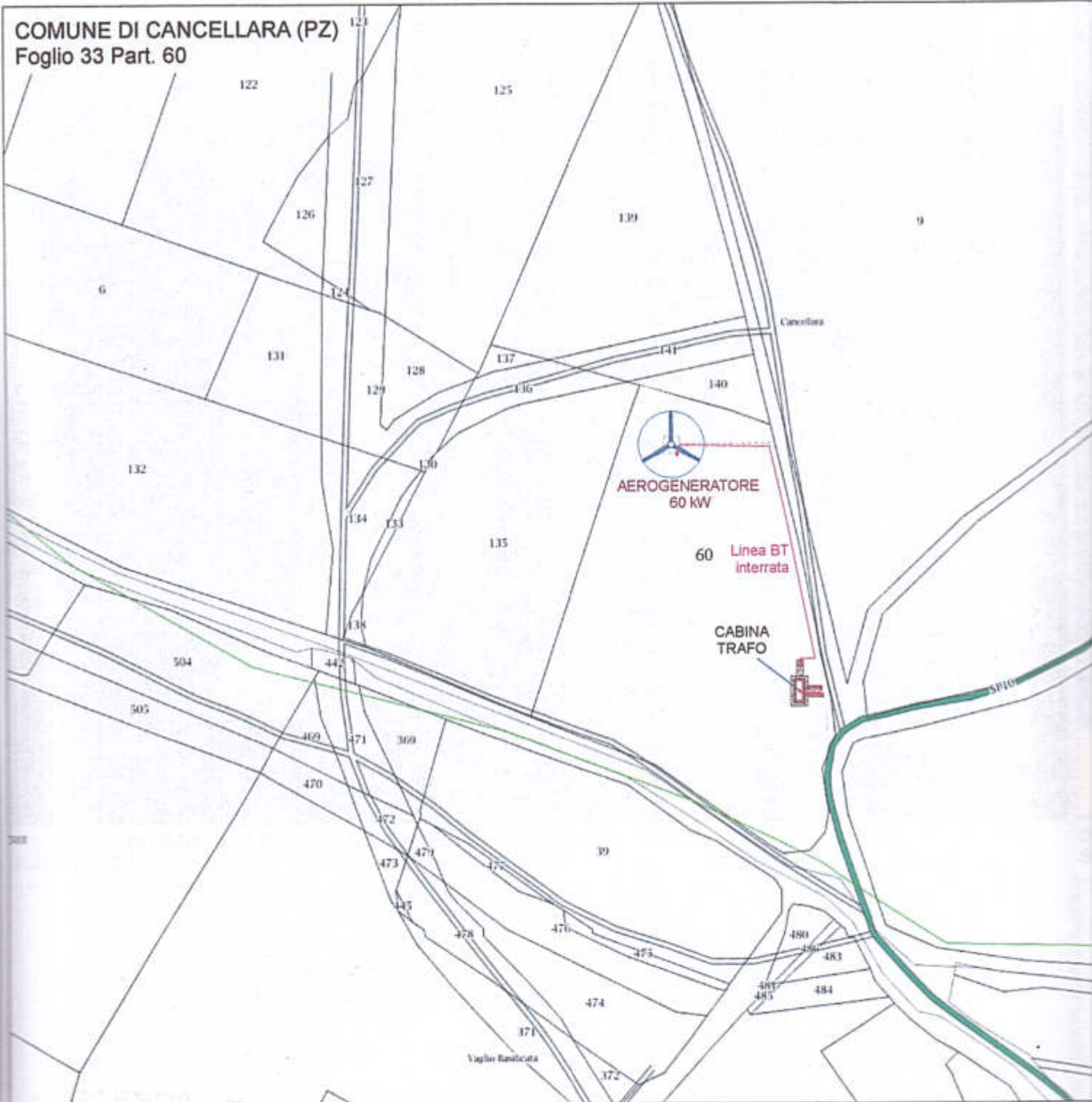
Il Richiedente :



Visto:

L'ufficio tecnico comunale

COMUNE DI CANCELLARA (PZ)
Foglio 33 Part. 60



PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DELL'IMPIANTO
SCALA 1: 2.000

Coordinate geografiche dell'impianto di produzione:

Latitudine: 40.7003

Longitudine: 15.8944

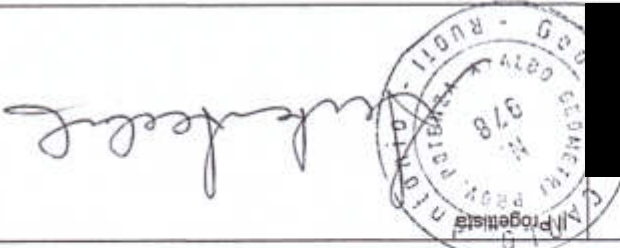
Realizzazione di un impianto di
produzione di energia elettrica da fonte
eolica della potenza di 60 kW
Cancellara (PZ), Foglio 33 part. 60

Nome Disegno

PLANIMETRIA CATASTALE
ORTOFOTO

Stato
ESECUTIVO

SCALA
VARIE
DATA
27.04.2016



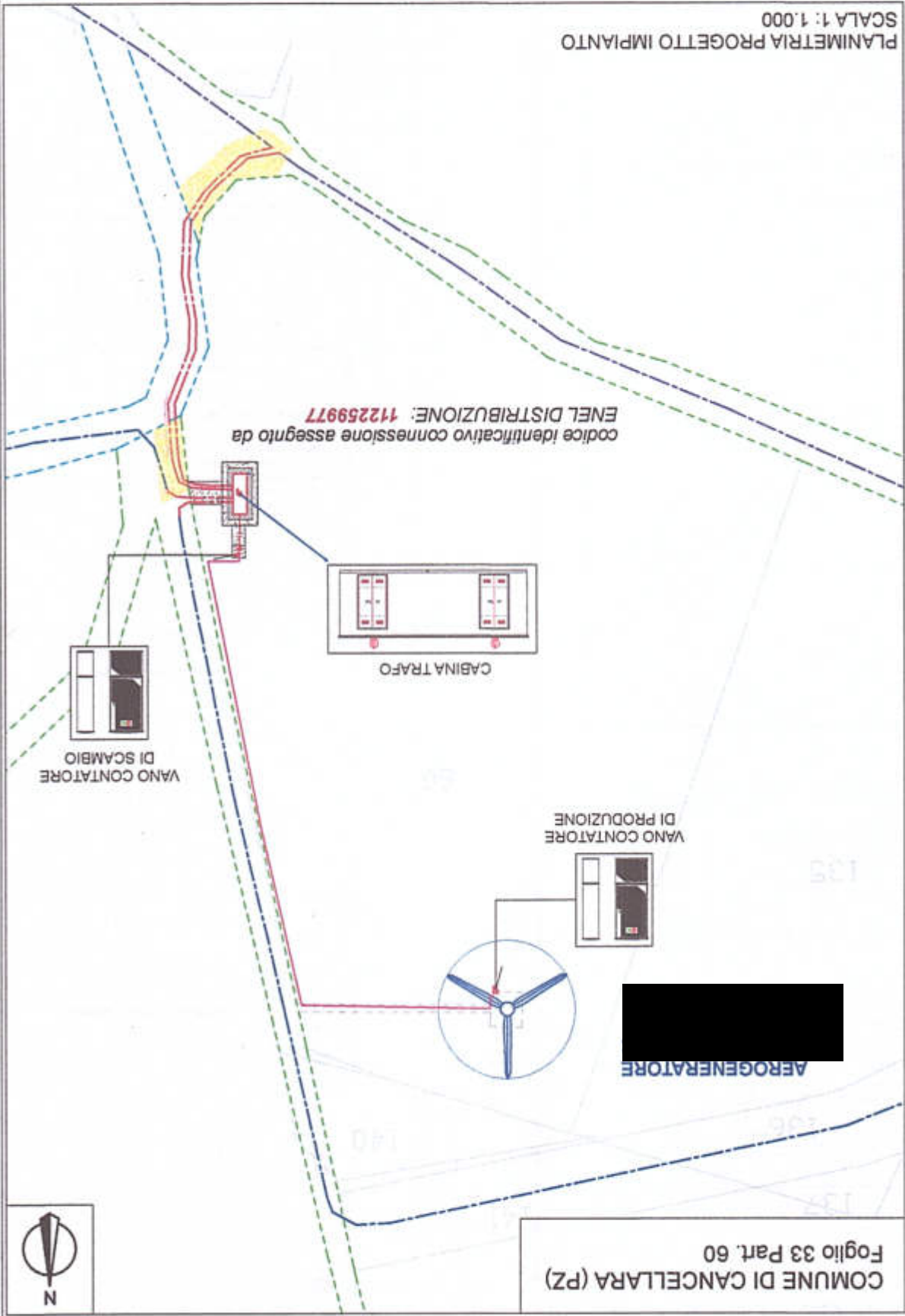
Committente

Revisione 01

PLANIMETRIA PROGETTO IMPIANTO
SCALA 1: 1.000

NE DETTAGLIATA DEI
LA REALIZZAZIONE
OLLEGAMENTO ALLA
OMPRESI GLI ELABORATI
E APPARECCHIATURE E
RIMANDA ALLA
EL PROGETTO VALIDATO
ZIONE SPA

codice identificativo connessione assegnato da
ENEL DISTRIBUZIONE: 112259977



so in materiale arido
La
cale
ENTE indennità SATNORD
ENTE indennità IRENE
da installare a cura Produttore
na
na da costruire (prod)
na - da costruire
na - da costruire
del TR
comunale interessata dall'intervento

COMUNE DI CANCELARA (PZ)
Foglio 33 Part. 60

IGENDA

[80]
Ø 24.4
DIAMETRO ROTORE

[160]
48.8
ALTEZZA MASSIMA
(dalla fondazione)

[3.6]
Ø 1.1
CIMA TORRE

SEZIONE TORRE 3
SPESSORE PARETE=8mm
MATERIALE: S235
Sy= 235 MPa MINIMO
Su= 360 MPa MINIMO

IL PROGETTO È STATO ESEGUITO IN ACCORDO CON LE NORME IEC 61400-1 ED.3 "WIND TURBINES - DESIGN REQUIREMENTS". LE CONDIZIONI DI VENTO ESTREMO SONO DEFINITE DALLA CLASSE III DELLE NORME IEC.

I CARICHI IN CIMA ALLA TORRE SECONDO LE IEC 61400-1 SONO COMPARABILI A QUELLI DESCRITTI NELLA SEZIONE 6.5 (ANALYTICAL PROCEDURE) DELLE NORME ASCE 7-05. LE INDICAZIONI STRUTTURALI USATE DA NORTHERN POWER SONO IN ACCORDO ALLE IEC 61400-1 E SONO PRESENTATE DI SEGUITO IN MODO CONFORME A QUANTO RICHIESTO DALLE NORME ASCE 7-05.

CARICHI CARATTERISTICI (ESCLUSI FATTORI DI SICUREZZA) IN CIMA ALLA TORRE

- Fy (Taglio): 44.7 kN
- Fz (Massa): -69.5 kN
- My (momento ribaltante): 14.8 kNm
- Mz (momento torcente): 9.3 kNm

CARICHI CARATTERISTICI (ESCLUSI FATTORI DI SICUREZZA) A BASE TORRE

- Fy (Taglio): 84.5 kN
- Fz (Massa): -172 kN
- My (momento ribaltante): 2582 kNm
- Mz (momento torcente): 9 kNm
- Mz MASSIMO (momento torcente): 50.4 kNm

VELOCITÀ DEL VENTO DI RIFERIMENTO, V = 45.5 m/s

DENSITÀ DELL'ARIA, $\rho = 1.225 \text{ kg/m}^3$

FATTORE D'IMPORTANZA, I = 1.0

CLASSE D'ESPOSIZIONE = C

FATTORE DI DIREZIONE DEL VENTO, K_d = 1.0

ALTEZZA DELLA TORRE, h = 35.7 m

FATTORE TOPOGRAFICO, K_{z1} = 1.0

FATTORE DELL'EFFETTO RAFFICA $\rho = 1.0$

EFFICIENTE DI FORZA DELLA TORRE, C_f = 0.6

REQUISITI DI RESISTENZA DELLE FONDAZIONI

-RESISTENZA LATERALE, K_{xy} = 5 x 10⁷ N/m MINIMO

-RESISTENZA ALLA ROTAZIONE, K_{θ,xy} = 3.25 x 10⁹ N/mrad MINIMO

SEZIONE TORRE 2
SPESSORE PARETE=6mm
MATERIALE: S235
Sy= 235 MPa MINIMO
Su= 360 MPa MINIMO

SEZIONE TORRE 1
SPESSORE PARETE=10 & 8mm
MATERIALE: EN S355
Sy= 355 MPa MINIMO
Su= 470 MPa MINIMO

[5.9]
Ø 1.8
BASE TORRE

[117]
35.7
ALTEZZA TORRE

[120]
36.6
ALTEZZA MOZZO

Realizzazione di un impianto di
produzione di energia elettrica da fonte
eolica della potenza di 60 kW
Cancellara (PZ), Foglio 33 part. 60

Nome Disegno
AEROGENERATORE

Stato Revisione
ESECUTIVO 01

SCALA DATA
1:200 27.04.2016

Il Progettista



nobloc

3 in 6 (r)

10