



TRIBUNALE FALLIMENTARE
DI POTENZA

RELAZIONE TECNICA
DI STIMA DEGLI IMMOBILI

**Procedimento fallimentare n. 16/2010, promosso nei confronti di
R.M. Autoservice s.r.l.**

**L'esperto
Ing. Roberto Missanelli**



RELAZIONE TECNICA
DI STIMA DEGLI IMMOBILI

INDICE

Premessa	pag.3
Paragrafo primo	
Quesito 1 – Identificazione degli immobili.....	pag. 5
Paragrafo secondo	
Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili.....	pag. 6
Paragrafo terzo	
Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili.....	pag. 8
Paragrafo quarto	
Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell’aggiudicatario.....	pag. 9
Paragrafo quinto	
Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all’aggiudicatario.....	pag.10
Paragrafo sesto	
Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili.....	pag.10
Paragrafo settimo	
Quesito 7 – Stima degli immobili.....	pag.12
Paragrafo ottavo	
Quesito 8 – Formazione dei lotti.....	pag.22
 Indice allegati	 pag.24
Allegati	pag.25



RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Roberto Missanelli, con studio in Potenza, alla Via Anzio n. 22, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Potenza al n. 1771, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 02.12.2000 con il n. 1267, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare con decreto del Giudice Delegato in data 04.10.2016 (Allegato 0.1), e in pari data il Giudice Delegato ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

1) *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

2) *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;*

allegghi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché allegghi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);

3) *Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;*

4) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici.....???, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;



altresì, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380;

nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili simili, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);

formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;

8) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.).

In data 21.11.2017 il G.D. assegnava al sottoscritto il termine ultimo per il deposito della perizia sino al 31.12.2017 (Allegato 0.2).



PARAGRAFO PRIMO**QUESITO n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

1) Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;

I beni acquisiti alla massa attiva fallimentare sono i TERRENI siti nel Comune di Pietragalla, nelle Aree artigianali e industriali di San Nicola di Pietragalla (PZ) alla Via Olanda, individuati in N.C.T. di detto comune al **foglio 53, particella 419**, qualità Seminativo 3, superficie mq. 2.500, **particella 420**, qualità Seminativo 3, superficie mq. 2.500, **particella 421**, qualità Seminativo 3, superficie mq. 1.710, **particella 422**, qualità Seminativo 2, superficie mq. 3.170 (Allegato 1.1), confinanti con le p.lle 816, 418, 876 e 874 dello stesso Fg. 53 e in parte con la p.la 274 del Fg. 75 del comune di Avigliano, così come meglio rappresentato nell'allegata mappa catastale (Allegato 1.2) e nella sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (Allegato 1.5) .

I dati catastali rilevati corrispondono con i dati catastali contenuti nei titoli di provenienza (Allegato 1.3) e nell'atto di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presentata in data 19.01.2011 al n. 28, Registro generale n. 839 Registro particolare n. 694 (Allegato 1.4), e precisamente:

1. Con ATTO PUBBLICO del 26/07/2006, Repertorio n.: 80214/13599 per notar Di Lizia Antonio, trascritto a POTENZA in data 01.08.2006, Registro generale n. 17300 Registro particolare n. 11191, la società **R.M. AUTOSERVICE - S.R.L.** acquistava dalla società ROMANIELLO LEONARDO LUIGI & C. - S.N.C. i beni distinti in catasto nel NCT del comune di Pietragalla al Fg. **53 p.lle 420, 421 e 422;**
2. Con ATTO PUBBLICO del 26/07/2006, Repertorio n.: 80214/13599 per notar Di Lizia Antonio, trascritto a POTENZA in data 01.08.2006, Registro generale n. 17299 Registro particolare n. 11190, la società **R.M. AUTOSERVICE - S.R.L.** acquistava dal sig. Romaniello Leonardo Luigi il bene distinto in catasto nel NCT del comune di Pietragalla al Fg. **53 p.la 419.**



PARAGRAFO SECONDO

QUESITO n. 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

2) *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'ubicazione del bene, la tipologia, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;*

alleggi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);

Il sottoscritto, esaminata la documentazione catastale acquisita ed effettuato l'accesso presso i luoghi di causa, di seguito descrive lo stato attuale dei beni oggetto della presente procedura.

I beni sono ubicati nel Comune di Pietragalla, in c.da San Nicola di Pietragalla (PZ), e sono costituiti da quattro particelle di terreno tra loro confinanti che nell'insieme si configurano come un lotto unico recintato solamente su due fronti, il primo, lungo il confine con la p.lla 876 (di altra proprietà), con rete metallica e paletti in ferro, il secondo, lungo il confine con la p.lla 418 (di altra proprietà), con un muretto basso in c.a., come riscontrabile dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (Allegato 1.5) e dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 2.1).

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, le particelle in oggetto sopra descritte costituiscono un lotto intercluso poiché alla data odierna non godono di accesso indipendente alla pubblica via, in quanto circondate da particelle intestate ad altri soggetti.

Rilevata tale circostanza il sottoscritto ha provveduto a effettuare approfondimenti tecnici relativi alle previsioni urbanistiche dell'area, da tali accertamenti si è rilevato che urbanisticamente l'area ricade nell'*Ambito Produttivo di San Nicola* del vigente strumento urbanistico del Comune di Pietragalla, le cui previsioni urbanistiche sono riscontrabili nel Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (Allegato 4.1). Nello specifico, come si evince dallo stralcio della Tavola 8 di Regolamento Urbanistico



(Allegato 6.1), approvato in conferenza di Pianificazione del 9.04.2008, “Aree di nuovo impianto conseguente la fase di partecipazione per osservazioni accolte dal c.c. con Delibera n.14 del 12/07/07 - Aree di nuovo impianto”, le aree in oggetto sono destinate a “lottizzazione in attuazione”.

Dalla consultazione di tale stralcio si evince che secondo le previsioni urbanistiche la superficie occupata dall’adiacente p.lla 876 è destinata a “viabilità”. Tuttavia, allo stato attuale tali previsioni non sono ancora state attuate e in più la p.lla 876 risulta essere annessa al lotto adiacente di altra proprietà e ne costituisce area di pertinenza, infatti dalla consultazione della visura catastale e ipocatastale della stessa risulta che con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/2011, Trascrizione in atti dal 05/05/2011, Repertorio n.: 1896 Rogante: GERARDI CLEMENTINA Sede: PIETRAGALLA, Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4981.1/2011), il Comune di Pietragalla cedeva la p.lla 876 alla società “DI.DO. MULTISERVICE S.R.L. con sede in LONATO” (Allegato 2.2).

Tutto quanto sopra detto in termini grafici è riscontrabile dallo stralcio di regolamento urbanistico (Allegato 6.1), dall’estratto di mappa catastale (Allegato 1.2) e visure catastali (Allegato 1.1), dall’ortofoto della zona (Allegato 1.5) e dalla documentazione fotografica (Allegato 2.1).

Ciò premesso si riporta una descrizione dello stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

I terreni in oggetto ricadono nell’ambito delle Aree artigianali e industriali di San Nicola di Pietragalla (PZ), zona accessibile direttamente dalla S.S. 169, mediante una viabilità interna di accesso ai vari lotti produttivi. La zona in oggetto è fornita dai principali servizi pubblici quali rete idrica e fognaria, pubblica illuminazione e rete telefonica.

Le particelle, geometricamente simili tra loro, si presentano di forma regolare e allungata e morfologicamente pianeggianti.

Allo stato attuale i beni in oggetto risultano essere in stato di abbandono e si presentano in parte pavimentati con pietrisco e in parte incolti, si è rilevata inoltre sugli stessi la presenza di un container e di mezzi in stato di abbandono.



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dei luoghi, il sottoscritto riporta qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano:

- **Fg. 53 P.Ila 419, Superficie 2.500 mq**
- **Fg. 53 P.Ila 420, Superficie 2.500 mq**
- **Fg. 53 P.Ila 421, Superficie 1.710 mq**
- **Fg. 53 P.Ila 422, Superficie 3.170 mq**

Superficie Totale : **9.880,00 mq.**

Tutto ciò premesso, in merito alla criticità riscontrata rispetto all'accessibilità ai beni, dovendo essere in ogni caso garantito per legge l'accesso ai fondi, ed essendo ancora vigente alla data odierna la strumentazione urbanistica che prevede tale accesso, si fa presente che tale onere rimarrà a carico del futuro acquirente, pertanto in sede di valutazione si terrà conto di tale circostanza.

PARAGRAFO TERZO

QUESITO n. 3 – VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

3) Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;

Durante il sopralluogo effettuato in data 04.12.2017, il sottoscritto ha rilevato che i beni oggetto della procedura risultano non utilizzati e in stato di totale abbandono, così come rilevabile dal verbale di sopralluogo allegato (Allegato 3.1).



PARAGRAFO QUARTO**QUESITO n . 4 – FORMALITA', VINCOLI O PESI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

4) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici.....???, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;

altresì, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

Come rilevabile dal Certificato di destinazione urbanistica allegato (Allegato 4.1), sulle aree in oggetto non esiste alcun vincolo di natura ambientale, paesaggistico o altro, né esistono atti di asservimento urbanistico o vincoli di altra natura.

Infine, come precedentemente riportato nel paragrafo 2, è stata riscontrata la criticità in merito all'accessibilità ai beni, pertanto, dovendo essere in ogni caso garantito per legge l'accesso ai fondi, ed essendo ancora vigente alla data odierna la strumentazione urbanistica che prevede tale accesso, si fa presente che tale onere si configura come vincolo a carico del futuro acquirente.



PARAGRAFO QUINTO**QUESITO n. 5 – ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O PESI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 27.12.2017 (Allegato 5.1.) si è rilevato che in merito ai vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, non sussistono ulteriori formalità oltre alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento (Allegato 1.4).

Inoltre si fa presente che non esistono altri tipi di vincoli o oneri di natura urbanistica o catastale.

PARAGRAFO SESTO**QUESITO n. 6 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380; nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

In merito a tale quesito, non essendo presenti sul lotto immobili su cui effettuare eventuali verifiche circa la regolarità edilizia ed urbanistica, si ritiene tuttavia opportuno, trattandosi di terreni edificabili, riportare le previsioni urbanistiche relative agli stessi.

Dalla consultazione dello stralcio della Tavola 8 di Regolamento Urbanistico del comune di Pietragalla (Allegato 6.1), si rileva che le aree in



oggetto ricadono in “Ambito Produttivo di San Nicola”, per il quale il Capo IV del vigente Regolamento Urbanistico prevede l’ampliamento del perimetro del vigente PIP. L’attuazione degli interventi in tutta l’area perimetrata è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo di Riordino, e per tutti i nuovi edifici il Piano si riferirà ai seguenti parametri:

- . indice di edificabilità fondiaria: 2,5 mc/mq;
- . distanza minima dai confini: 5,00 ml;
- . distanza minima da strade pubbliche: 10,00 ml;
- . distanza da altri fabbricati interni o esterni al lotto: 10,00 ml;
- . altezza massima dei fabbricati: 10,50 ml;
- . può essere consentita la realizzazione di livelli interrati (che non producono volume urbanistico) e seminterrati (volume urbanistico uguale volume fuori terra);
- . eventuali piani posti al di sotto della linea di sistemazione esterna per almeno il 75% del loro volume sono considerati interrati e non producono volume urbanistico;
- . può essere consentita la realizzazione di rampe esterne di accesso ai piani interrati se destinati a garage o depositi.

Per la consultazione integrale delle norme si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica allegato (Allegato 4.1).



PARAGRAFO SETTIMO**QUESITO n. 7 – STIMA DEGLI IMMOBILI. DIRITTI REALI IMMOBILIARI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE**

7) *Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili simili, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);*

formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto.

Considerato che lo scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dei beni di proprietà della R.M. Autoservice s.r.l., costituiti da **terreni con capacità edificatoria**, per pervenire al richiesto giudizio di stima - che deve essere oggettivo, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà – è disponibile nella dottrina estimativa il “criterio del valore di mercato”, solitamente con applicazione del metodo di “**comparazione diretta**” o “**sintetico-comparativo**”.

Tuttavia secondo la dottrina la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, pertanto correntemente si procede a una stima di confronto del valore così ottenuto con il metodo di “**comparazione indiretta**” o “**analitica**”.

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei due metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

Le stime per comparazione diretta (stime sintetiche) sono utilizzabili purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi di caratteristiche analoghe a quello da stimare, laddove invece risultano spesso realizzati in funzione di specifiche esigenze dell'utilizzatore; sulla base dell'analisi di mercato svolta, nella fattispecie non si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita “ordinaria” e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo.



Atteso che oggetto della presente stima è la determinazione del valore di beni costituiti da *terreni con capacità edificatoria*, considerando che su tali terreni verranno edificati dei fabbricati, ciò consente di ricorrere al valore di trasformazione.

Ciò premesso di seguito si procederà determinando il più probabile valore di mercato attraverso entrambe le metodologie (diretta e indiretta) e infine si determinerà la media degli stessi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Nel determinare il più probabile valore di mercato di un'area si deve tenere conto dei seguenti fattori:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Tale valore, nel caso specifico, può essere determinato attraverso la stima indiretta o analitica, basata sul **valore di trasformazione**, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione” dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione, infatti:



“il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell’area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l’inizio di redditività del fabbricato.

Poiché il valore dell’area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vf – C) all’attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 5% per tre anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 18 mesi per le aree produttive.

VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell’area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell’area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto).



Considerato che su tale aree è possibile realizzare sia edifici a destinazione artigianale/produttiva che commerciale, e non essendo possibile stabilire a priori quale sarà la destinazione d'uso del fabbricato realizzabile, il sottoscritto ha ritenuto di dover assumere quale valore unitario di mercato il valore medio tra quello dei fabbricati a destinazione commerciale e quello dei fabbricati a destinazione produttiva.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti rispettivamente alla destinazione commerciale e produttiva:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: POTENZA
 Comune: PIETRAGALLA
 Fascia/zona: Extraurbana/C.DA SAN NICOLA, C.DA CAPPELLUCCIA
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Centri commerciali	OTTIMO	450	650
Magazzini	NORMALE	180	230
Negozi	NORMALE	460	640

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: POTENZA
 Comune: PIETRAGALLA
 Fascia/zona: Extraurbana/C.DA SAN NICOLA, C.DA CAPPELLUCCIA
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	250	400
Laboratori	NORMALE	280	400

Il valore assunto è pari a € $(640 + 400) / 2 = € 520,00$



TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall’applicazione dell’indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette aree in superficie lorda vendibile. Per le unità aventi destinazione produttiva che traggono minor contributo dalle superficie accessorie, tali superfici si quantificano con $K = 1,050$, sulla base del seguente calcolo:

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5%
		Totale Incidenza	5,00%

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + I_p + P_l$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell’area ed è composto da:

- *costo delle opere edili* (ΣK) comprendente: **K1** - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d’impresa e sistemazione esterna; **K2** - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo); **K3** - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- *interessi passivi* (**I_p**) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- *profitto lordo* (**P_l**) di un ordinario imprenditore.



Analizzando le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione *terziaria e produttiva* il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Considerato il contesto in cui ricade l'area in oggetto, la tipologia costruttiva prevalente degli immobili presenti nelle immediate vicinanze e la destinazione d'uso degli stessi, il sottoscritto, dovendo individuare un valore medio, non potendo stabilire a priori quale sarà la destinazione d'uso del fabbricato realizzabile, ritiene opportuno ipotizzare la realizzazione di un fabbricato a destinazione mista produttivo/commerciale, con altezza media pari a 5,00 m (altezza compatibile con la destinazione mista), con struttura prefabbricata in c.a. e tenendo conto di tutti i costi da sostenere quali ad esempio scavi, impianti, getto di calcestruzzo per gli elementi in c.a., tamponamenti in calcestruzzo, finiture etc, il costo tecnico di costruzione, da indagini effettuate e per edifici con rifiniture medie si può assumere pari a **€/mq 350,00**.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al **10 %** del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi di costruzione da versare al ritiro della concessione

Nell'ambito di lottizzazioni urbanistiche, per la realizzazione di nuovi comparti, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione. Per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di



urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione.

Ai sensi della DGC n. 73 del 13.12.2017 (Allegato 7.2) per insediamenti produttivi il contributo commisurato al costo di costruzione è pari al **10%** del costo di costruzione calcolato come il 7% di un costo pari a 286, 54 €/mq, e gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) sono pari a **12,63 €/mq**.

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nel caso in esame il tasso di interesse viene assunto nella misura del **7%**. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Pi - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del **5%** circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono utilizzati per il calcolo del Valore di Trasformazione, tenuto conto dei dati generali del lotto edificabile in oggetto, e precisamente:

E nello specifico, per la destinazione terziario-produttiva si assumono i seguenti dati generali:

- forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a **mq. 9.880,00**, facilità di accesso con mezzi



di medie dimensioni, ubicazione, indice di edificabilità fondiaria: 2,5 mc/mq, altezza massima realizzabile pari a 10,50 ml.

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

<i>Calcolo Costo di Trasformazione</i>		<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
DATI GENERALI					
Superficie fondiaria mq		9.880,0			
Indice di edificabilità fondiaria mc/mq	2,50				
Volumetria realizzabile mc			24.700,0		
Superficie realizzabile (h 5,00 m) mq	5,00	4.940,0			
Incremento accessori (5%) mq	1,05	5.187,0			
Costo Tecnico di Costruzione				350,0	
Prezzo di Mercato				520,0	
Costo Costruzione DGC n. 73/2017	7%			286,5	€ 104.039,81
CALCOLO COSTO DI TRASFORMAZIONE					
Valore di Mercato Fabbricato Vf					€ 2.697.240,00
Costo Realizzazione Tecnica K1					€ 1.815.450,00
Oneri Professionali (10% su K1) K2	10,0%				€ 181.545,00
Oneri di Urbanizzazione (€/mq) K3				12,63	€ 65.511,81
Contributo Costo di Costruzione (10 % Costo di costruzione) K3	10,0%				€ 10.403,98
Interessi e Fideiussioni (7% voci precedenti) Ip	7,0%				€ 145.103,76
Profitto (5% su ricavi) PI	5,0%				€ 134.862,00
Valore suolo					€ 344.363,45

Attualizzando il suddetto valore si ottiene quanto segue:

Tasso Attualizzazione	5,0%				
Periodo di realizzo (18 mesi)	1,5				
Fattore attualizzazione (18 mesi)	1,08				
Valore attuale del suolo					€ 320.061,26

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare un valore medio dell'area edificabile pari:

€ 320.061,26.



DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del valore degli immobili acquisiti all'attivo della presente procedura, secondo il metodo di “*comparazione diretta*”.

A tal fine si è innanzitutto effettuato il sopralluogo, quindi si sono condotti riscontri tali da verificare la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche di beni analoghi da mettere comparativamente a confronto con quelle dei beni in oggetto, per poter quindi determinare il valore di mercato degli stessi.

Allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta, sono state eseguite le opportune indagini di natura tecnica ed economica.

Considerata la tipologia di beni da sottoporre a valutazione e considerata la finalità della presente stima, si è deciso di adottare la stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dei beni in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Al fine di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta, sono stati consultati siti internet di agenzie immobiliari oltre che i tecnici del luogo.

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato dei terreni edificabili

Non avendo riscontrato per tale zona annunci di vendite di beni analoghi da riscontri diretti con tecnici del luogo, per compravendite di terreni per metro quadrato di superficie, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e della limitata richiesta di acquisto di lotti nella zona in oggetto, il valore di mercato di terreni edificabili oscilla tra i **20,00 / 30,00 Euro/mq**, tali quotazioni sono suscettibili di variazioni imputabili a fattori diversi, quali lo stato attuale del terreno, la sua morfologia, l'accessibilità, i servizi presenti, l'ubicazione precisa dello stesso e la sua destinazione urbanistica.



Tutto ciò premesso si può affermare che, considerata la zona, l'accessibilità, i servizi presenti, l'estensione dei lotti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile è di **25,00 €/mq.**

Valutazione Economica LOTTO

COMUNE DI PIETRAGALLA	Superficie lorda Vendibile m ²	Valore Unitario di mercato €/m ²	Valore di mercato €
Fg. 53 P.Ila 419	2.500	25,00	€. 62.500,00
Fg. 53 P.Ila 420	2.500	25,00	€. 62.500,00
Fg. 53 P.Ila 421	1.710	25,00	€. 42.750,00
Fg. 53 P.Ila 422	3.170	25,00	€. 79.250,00
TOT.	9.880	25,00	€. 247.000,00

Applicando, quindi, il criterio di stima sintetico-comparativo, si può ricavare un valore medio dell'area edificabile pari:

€. 247.000,00.

Operando la media tra i due valori precedentemente ricavati si ottiene che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili è pari a

$$€ (320.061,26 + 247.000,00) / 2 =$$

€ 283.530,63.

Infine, in considerazione delle criticità rilevate sullo stato attuale dei luoghi in merito all'accesso al lotto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare un



coefficiente riduttivo (pari a 10%) al valore sopra determinato che tenga conto di tale circostanza, pertanto il valore finale delle aree è pari a

$$[€ 283.530,63 * (1-10\%)] = € 255.177,57.$$

Infine, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà 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 (mai superiore al 10%) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al **10%** pertanto il prezzo base sarà pari a

$$[€ 255.177,57. (1-10\%)] = € 229.659,81 \text{ in cifra tonda}$$

€. 230.000,00.



PARAGRAFO OTTAVO**QUESITO n. 8 – FORMAZIONE DEI LOTTI**

8) *Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.);*

Il sottoscritto, considerata la conformazione geometrica e morfologica dei beni oggetto della presente, e considerata la loro destinazione urbanistica, ritiene di individuare un unico lotto ai fini della futura vendita.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di terreni ubicati nel Comune di Pietragalla nelle Aree artigianali e industriali di San Nicola di Pietragalla, alla Via Olanda, composto da quattro particelle costituenti un unico lotto, confinante con le p.lle 816, 418, 876 e 874 dello stesso Fg. 53 e in parte con la p.lla 274 del Fg. 75 del comune di Avigliano, riportate **nel N.C.T. del Comune di Pietragalla** al foglio **53**, particella **419**, qualità Seminativo 3, superficie mq. 2.500, particella **420**, qualità Seminativo 3, superficie mq. 2.500, particella **421**, qualità Seminativo 3, superficie mq. 1.710, particella **422**, qualità Seminativo 2, superficie mq. 3.170.

I beni allo stato attuale risultano liberi e in stato di abbandono.

Le particelle come riscontrabile dal certificato urbanistico ricadono in “Ambito Produttivo di San Nicola”, risultano non asservite .

Le aree in oggetto allo stato attuale risultano intercluse anche se, secondo il R.U. vigente, sono destinate a “lottizzazione in attuazione”.

I beni sono pervenuti alla società fallita in virtù di:



- ATTO PUBBLICO del 26/07/2006, Rep.n.: 80214/13599 per notar Di Lizia Antonio, trascritto a POTENZA in data 01.08.2006, R.G. n. 17300 - R.P. n. 11191;
- ATTO PUBBLICO del 26/07/2006, Rep.n.: 80214/13599 per notar Di Lizia Antonio, trascritto a POTENZA in data 01.08.2006, Registro generale n. 17299 Registro particolare n. 11190.

Prezzo base euro **230.000,00**.



- 0.1.** copia del decreto di nomina;
- 0.2.** copia comunicazione proroga;
- 1.1.** visura catastale attuale;
- 1.2.** estratto di mappa;
- 1.3.** atti di provenienza;
- 1.4.** atto di trascrizione sentenza costitutiva di fallimento;
- 1.5.** sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale;
- 2.1.** fotografie dello stato dei luoghi;
- 2.2.** estratto dell'atto di compravendita relativo alla p.lla 876;
- 3.1.** verbale di sopralluogo;
- 4.1.** certificato di destinazione urbanistica;
- 5.1.** ispezione ipotecaria del 27.12.2017;
- 6.1.** copia dello stralcio di Regolamento Urbanistico;
- 7.1.** delibera di giunta comunale n. 73 del 13.12.2017;
- 8.1.** schema riepilogativo dei lotti formati, contenente la descrizione finale degli immobili;



ALLEGATI

PREMESSA



N. 16/10 R. Fall
N. Cron
N. R. Inc.



**TRIBUNALE FALLIMENTARE
DI POTENZA**

*

**DECRETO
DI NOMINA DELL'ESPERTO**

*

IL GIUDICE DELEGATO

Letta l'istanza del 28.9.2016 formulata dal Curatore fallimentare, Avv. Rosanna Lapolla, con la quale si chiede la nomina di un tecnico abilitato per la stima del terreno meglio specificato in domanda;
ritenuto che è necessario procedere alla stima dell'immobile;

P.Q.M.

nomina all'uopo esperto per la stima dell'immobile l'ing. **Roberto Missanelli**, con studio in Potenza, al quale conferisce il seguente mandato:

- 1) Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;**
- 2) Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni**



(superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;

alleggi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);

3) Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;

4) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);



nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di

usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;

altresì, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380;

nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2)

e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del




relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili simili, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);

formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;

8) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di




compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.);

DISPONE

che il nominato esperto depositi la relazione peritale (oltre che telematicamente) in forma scritta (copia cortesia) su supporto cartaceo in duplice copia (una per l'Ufficio da conservare agli atti della procedura e specificamente nel "sottofascicolo della vendita immobiliare"; altra copia, completa dei relativi allegati, per il Curatore Fallimentare), nel termine di giorni 90 (novanta), allegando alla stessa:

0.1.) copia del decreto di nomina;

1.1.) la visura catastale attuale;

1.2.) la visura catastale per soggetto;

1.3.) l'estratto di mappa;

2.1.) le planimetrie (piante dello stato attuale, ecc.);

2.2.) le fotografie dello stato dei luoghi;

2.3.) il verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le eventuali dichiarazioni rese dal fallito o dall'occupante dell'immobile;

3.1.) copia del contratto di locazione, di affitto o di comodato ovvero del titolo legittimante il possesso o la detenzione;

3.2.) certificato di residenza dell'occupante e stato di famiglia del nucleo familiare;

4.1.) copia dei provvedimenti dell'Autorità impositivi dei vincoli artistici, storici, paesaggistici, ecc.;

4.2.) copia dei provvedimenti dell'Autorità impositivi di altri vincoli similari;

4.3.) copia di delibere condominiali;

4.4.) copia del provvedimento di affrancazione o di riscatto;



- 4.5.) certificazione attestante il carattere demaniale dell'immobile ovvero l'appartenenza dello stesso al patrimonio indisponibile;
- 5.1.) atti e certificazioni riguardanti la regolarizzazione catastale;
- 6.1.) il certificato di agibilità per i fabbricati;
- 6.2.) il certificato di destinazione urbanistica per i terreni;
- 6.3.) copia del permesso a costruire, della concessione o licenza edilizia;
- 6.4.) copia degli eventuali atti di sanatoria degli abusi edilizi;
- 6.5.) copia delle ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà;
- 6.6.) copia di stralci di programmi di fabbricazione, di piani regolari o di regolamenti edilizi;
- 6.7.) certificazioni rilasciate dagli Uffici Comunali;
- 7.1.) copia degli atti di compravendita di immobili simili;
- 7.2.) pubblicazioni di agenzie immobiliari;
- 7.3.) pubblicazioni OVI o di borsini immobiliari;
- 8.1.) Schema riepilogativo dei lotti formati, contenente la descrizione finale degli immobili;

DISPONE

che il nominato esperto, altresì, **depositi la relazione**, oltre che in forma cartacea, **anche su supporto digitale e precisamente su un CD-rom (o DVD)**, contenente i file della relazione di stima, di tutti gli allegati e delle foto degli immobili **in formato word** modificabile, per le successive attività degli organi fallimentari (predispozione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, del decreto di trasferimento, ecc.); **nonché provveda ad inviare via posta elettronica al Giudice Delegato e al Curatore Fallimentare il file della sola relazione di stima in formato word;**

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura necessari per lo svolgimento dell'incarico;

AUTORIZZA




L'esperto ad accedere all'interno degli immobili non solo al momento dell'inizio delle operazioni, ma in tutte le occasioni in cui l'esperto riterrà l'accesso indispensabile o semplicemente utile, posto che l'accesso ha natura temporanea ed è finalizzato unicamente allo svolgimento dell'incarico di stima conferito;

LIQUIDA

in favore dell'esperto, la somma di €. 700,00, oltre Iva e Cassa, a titolo di acconto per l'onorario e per le spese da sostenere, disponendo che tale somma sia anticipata dall'Erario ex art. 146 Dpr n. 115/02, qualora non sussista sufficiente attivo nelle casse fallimentari (a tal proposito, il Curatore fornirà adeguata comunicazione al G.D.).

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Potenza, li 3.10.2016



Il Giudice Delegato
Dott. Sabino Digregorio



N. 16/10 R. FALL.

N. Cron.



TRIBUNALE DI POTENZA

IL GIUDICE DELEGATO

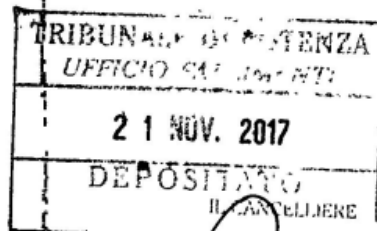
Letta la nota del Curatore, avv. Rosanna Lapolla, in data 17 ottobre 2017;
visto il provvedimento del 21 ottobre 2017 e sentito l'ing. R. Missanelli a colloquio il 14 novembre 2017;

assegna all'ing. R. Missanelli termine sino al 31 dicembre 2017 per il deposito della perizia.

Manda alla Cancelleria di comunicare all'ing. Roberto Missanelli il presente provvedimento, nonché ancora di notificare il Curatore per opportuna conoscenza.

Potenza, 16 novembre 2017

Il Giudice Delegato
 Dott. Sabino Digregorio



Per la Cancelleria: Si restituisca il tutto nel sotto-fascicolo della vendita delegata, da creare, se non già formato in precedenza.

ALLEGATI

QUESITO n. 1



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Dati della richiesta	Comune di PIETRAGALLA (Codice: G616)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 53 Particella: 419

INTESTATO

1	R.M. AUTOSERVICE - S.R.L. con sede in PIETRAGALLA	01458580766*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 27/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	419		-	SEMINATIVO 3	25 00		Euro 3,23 L. 6.250	Agrario Euro 2,58 L. 5.000	FRAZIONAMENTO del 27/11/1996 in atti dal 09/12/1996 (n. 1323.8/1988)
Notifica				Partita		12				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 8 - foglio 53 particella 409 - foglio 53 particella 410 - foglio 53 particella 411 - foglio 53 particella 412 - foglio 53 particella 413 - foglio 53 particella 414 - foglio 53 particella 415 - foglio 53 particella 416 - foglio 53 particella 417 - foglio 53 particella 418 - foglio 53 particella 420 - foglio 53 particella 421

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

Situazione degli intestati dal 26/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	R.M. AUTOSERVICE - S.R.L. con sede in PIETRAGALLA	01458580766	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2006 Repertorio n.: 80214 Rogante: DILIZIA ANTONIO Sede: POTENZA Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 11190.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 27/11/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/05/1990
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 27/11/1996 in atti dal 09/12/1996 Registrazione: (n. 1323.8/1988)			

Situazione degli intestati dal 12/05/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANIELLO Leonardo Luigi nato a PIETRAGALLA il 20/05/1949	RMNLRD49E20G616Z*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 26/07/2006

Visura storica per immobile

Visura n.: T147250 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/1990 protocollo n. PZ0013802 Voltura in atti dal 04/02/2005 Repertorio n.: 1012 Rogante: SEGRET. COMUNALE Sede: PIETRAGALLA Registrazione: UR Sede: POTENZA n: 1428 del 25/06/1990 COMPRAVENDITA (n. 1846.1/2005)
--------------------------	--

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/06/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz					
1	53	8		-	SEMINATIVO	3	10	41	62	Dominicale L. 260.405	Agrario L. 208.324	FRAZIONAMENTO del 27/06/1977 in atti dal 20/11/1996 (n. 5133.F03/1977)
Notifica					Partita	12						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 158

Situazione dell'Immobile dal 10/10/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz					
1	53	8		-	SEMINATIVO	3	10	78	27	Dominicale L. 269.568	Agrario L. 215.654	FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1996 (n. 28.F01/1981)
Notifica					Partita	12						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 89

Situazione dell'Immobile dal 17/09/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz					
1	53	8		-	SEMINATIVO	3	12	16	35	Dominicale L. 304.088	Agrario L. 243.270	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/09/1996 (n. 747.1/1976)
Notifica					Partita	12						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 129

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Situazione dell'Immobile dal 17/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	13 16 35		Dominicale L. 329.088	Agrario L. 263.270	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/11/1994 (n. 4029.2/1986)
Notifica				Partita		12				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 252

Situazione dell'Immobile dal 30/08/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	13 34 55		Dominicale L. 333.638	Agrario L. 266.910	FRAZIONAMENTO del 30/08/1980 in atti dal 25/10/1994 D. V. 2691/92 (n. 1130.2/1980)
Notifica				Partita		12				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 228

Situazione dell'Immobile dal 25/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	13 45 85		Dominicale L. 336.463	Agrario L. 269.170	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1994 (n. 4337 F01/1976)
Notifica				Partita		12				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 109

Visura storica per immobile

Visura n.: T147250 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 20/05/1974 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	13 49 00			L. 337.250	L. 269.800	
Notifica											
						Partita	851				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 86

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	13 96 52			L. 349.130	L. 279.304	
Notifica											
						Partita	851	Impianto meccanografico del 30/03/1976			

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

Situazione degli intestati dal 03/03/1994

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA			fino al 12/04/1990
DATI DERIVANTI DA				
		VOLTURA D'UFFICIO del 03/03/1994		POTENZA Registrazione: (n. 990001.2/1994)

Situazione degli intestati dal 28/07/1978

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARONNA Donato	nato a POTENZA il 19/09/1952	CRNDNT52P19G942E*	(1) Proprietà` per 1/6 fino al 03/03/1994
2	CARONNA Gerardo	nato a POTENZA il 14/09/1947	CRNGRD47P14G942U*	(1) Proprietà` per 1/6 fino al 03/03/1994
3	CARONNA Tiziana	nata a POTENZA il 06/09/1963	CRNTZNG63P46G942R	(1) Proprietà` per 1/6 fino al 03/03/1994
4	CARONNA Vittoria	nata a POTENZA il 30/06/1946	CRNVTR46H70G942O*	(1) Proprietà` per 1/6 fino al 03/03/1994
5	AMATI Emilia	nata a TOLVE il 13/03/1925	MTAMLE25C53L197S*	(1) Proprietà` per 2/6 fino al 03/03/1994
DATI DERIVANTI DA				
		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/07/1978		UR Sede: POTENZA Volume: 143 n. 48 del
		27/01/1979	ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 2237.1/1978)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA		fino al 28/07/1978
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/03/1976		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Dati della richiesta	Comune di PIETRAGALLA (Codice: G616)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 53 Particella: 420

INTESTATO

1	R.M. AUTOSERVICE - S.R.L. con sede in PIETRAGALLA	01458580766*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 27/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	53	420	-	SEMINATIVO	3	25 00	Euro 3,23 L. 6.250	Euro 2,58 L. 5.000	FRAZIONAMENTO del 27/11/1996 in atti dal 09/12/1996 (n. 1323.8/1988)
Notifica				Partita		12			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 8 - foglio 53 particella 409 - foglio 53 particella 410 - foglio 53 particella 411 - foglio 53 particella 412 - foglio 53 particella 413 - foglio 53 particella 414 - foglio 53 particella 415 - foglio 53 particella 416 - foglio 53 particella 417 - foglio 53 particella 418 - foglio 53 particella 419 - foglio 53 particella 421

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

Situazione degli intestati dal 26/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	R.M. AUTOSERVICE - S.R.L. con sede in PIETRAGALLA	01458580766	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2006 Repertorio n.: 80214 Rogante: DILIZIA ANTONIO Sede: POTENZA Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 11191.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 05/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANIELLO LEONARDO LUIGI & C. S.N.C. con sede in PIETRAGALLA	00863070769	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 26/07/2006
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/1997 protocollo n. PZ0014712 in atti dal 08/02/2005 Registrazione: Sede: RETTIFICA INTEST.-ISTANZA N.14322/05 (n. 1949.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 05/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANIELLO LEONARDO LUIGI R.C.- S.N.C. CON SEDE IN PIETRAGALLA	00863070769	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 05/09/1997

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Data: 20/12/2017 - Ora: 12.34.28 Segue

Visura n.: T147921 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/1997 Voltura in atti dal 01/10/1998 Repertorio n.: 14139 Rogame: COVIELLO INCORONAT Sede: POTENZA Registrazione: UR Sede: POTENZA n: 2399 del 22/09/1997 (n. 4513.1/1998)	
--------------------------	--	--

Situazione degli intestati dal 27/11/1996

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI PIETRAGALLA				fino al 05/09/1997	
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 27/11/1996 in atti dal 09/12/1996 Registrazione: (n. 1323.8/1988)					

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/06/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	10 41 62		Dominicale L. 260.405	Agrario L. 208.324	FRAZIONAMENTO del 27/06/1977 in atti dal 20/11/1996 (n. 5133.F03/1977)
Notifica						Partita	12			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 158

Situazione dell'Immobile dal 10/10/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	10 78 27		Dominicale L. 269.568	Agrario L. 215.654	FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1996 (n. 28.F01/1981)
Notifica						Partita	12			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 89

Situazione dell'Immobile dal 17/09/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	12 16 35		Dominicale L. 304.088	Agrario L. 243.270	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/09/1996 (n. 747.1/1976)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Data: 20/12/2017 - Ora: 12.34.28

Visura n.: T147921 Pag: 3

Notifica	Partita	12
-----------------	----------------	-----------

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 129

Situazione dell'Immobile dal 17/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz		
1	53	8		-	SEMINATIVO	3	13 16 35	L. 329.088	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/11/1994 (n. 4029.2/1986)
Notifica	Partita			12					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 252

Situazione dell'Immobile dal 30/08/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz		
1	53	8		-	SEMINATIVO	3	13 34 55	L. 333.638	FRAZIONAMENTO del 30/08/1980 in atti dal 25/10/1994 D. V. 2691/92 (n. 1130.2/1980)
Notifica	Partita			12					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 228

Situazione dell'Immobile dal 25/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz		
1	53	8		-	SEMINATIVO	3	13 45 85	L. 336.463	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1994 (n. 4337.F01/1976)
Notifica	Partita			12					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 109

Segue

Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 20/05/1974 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	13 49 00		Dominicale L. 337.250	Agrario L. 269.800	FRAZIONAMENTO del 20/05/1974 in atti dal 03/07/1981 (n. 12880)
Notifica						Partita		851		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 86

Situazione dell'Immobile 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	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	13 96 52		Dominicale L. 349.130	Agrario L. 279.304	Impianto meccanografico del 30/03/1976
Notifica						Partita		851		

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dal 03/03/1994**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA		fino al 12/04/1990
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 03/03/1994 Voltura in atti dal 08/03/1994 Repertorio n.: 1 Rogante: CREAZIONE PARTITE Sede: POTENZA Registrazione: (n. 990001.2/1994)	

Situazione degli intestati dal 28/07/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARONNA Donato nato a POTENZA il 19/09/1952	CRNDNT52P19G942E*	(1) Proprieta` per 1/6 fino al 03/03/1994
2	CARONNA Gerardo nato a POTENZA il 14/09/1947	CRNGRD47P14G942U*	(1) Proprieta` per 1/6 fino al 03/03/1994
3	CARONNA Tiziana nata a POTENZA il 06/09/1963	CRNTZN63P46G942R	(1) Proprieta` per 1/6 fino al 03/03/1994
4	CARONNA Vittoria nata a POTENZA il 30/06/1946	CRNVTR46H70G942O*	(1) Proprieta` per 1/6 fino al 03/03/1994
5	AMATI Emilia nata a TOLVE il 13/03/1925	MTAMLE25C53L197S*	(1) Proprieta` per 2/6 fino al 03/03/1994
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/07/1978 protocollo n. 166284 in atti dal 14/09/2001 Registrazione: UR Sede: POTENZA Volume: 143 n. 48 del 27/01/1979 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 2237.1/1978)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA		fino al 28/07/1978
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/03/1976	

Visura storica per immobile

Data: 20/12/2017 - Ora: 12.35.13 Segue

Visura n.: T148306 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Dati della richiesta	Comune di PIETRAGALLA (Codice: G616)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 53 Particella: 421

INTESTATO

1	R.M. AUTOSERVICE - S.R.L. con sede in PIETRAGALLA	01458580766*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 27/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	53	421	-	SEMINATIVO	3	17 10	Euro 2,21 L. 4.275	Euro 1,77 L. 3.420	FRAZIONAMENTO del 27/11/1996 in atti dal 09/12/1996 (n. 1323.8/1988)
Notifica				Partita		12			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 8 - foglio 53 particella 409 - foglio 53 particella 410 - foglio 53 particella 411 - foglio 53 particella 412 - foglio 53 particella 413 - foglio 53 particella 414 - foglio 53 particella 415 - foglio 53 particella 416 - foglio 53 particella 417 - foglio 53 particella 418 - foglio 53 particella 419 - foglio 53 particella 420

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

Situazione degli intestati dal 26/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	R.M. AUTOSERVICE - S.R.L. con sede in PIETRAGALLA	01458580766	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2006 Repertorio n.: 80214 Rogante: DILIZIA ANTONIO Sede: POTENZA Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 11191.1/2006)	

Situazione degli intestati dal 05/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANIELLO LEONARDO LUIGI & C. S.N.C. con sede in PIETRAGALLA	00863070769	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 26/07/2006
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/1997 protocollo n. PZ0014712 in atti dal 08/02/2005 Registrazione: Sede: RETTIFICA INTEST.-ISTANZA N.14322/05 (n. 1949.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 05/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANIELLO LEONARDO LUIGI R.C.- S.N.C. CON SEDE IN PIETRAGALLA	00863070769	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 05/09/1997

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Data: 20/12/2017 - Ora: 12.35.13 Segue

Visura n.: T148306 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/1997 Voltura in atti dal 01/10/1998 Repertorio n.: 14139 Rogame: COVIELLO INCORONAT Sede: POTENZA Registrazione: UR Sede: POTENZA n: 2399 del 22/09/1997 (n. 4513.1/1998)	
--------------------------	--	--

Situazione degli intestati dal 27/11/1996

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI PIETRAGALLA				fino al 05/09/1997	
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 27/11/1996 in atti dal 09/12/1996 Registrazione: (n. 1323.8/1988)					

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/06/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	10 41 62		Dominicale L. 260.405	Agrario L. 208.324	FRAZIONAMENTO del 27/06/1977 in atti dal 20/11/1996 (n. 5133.F03/1977)
Notifica						Partita	12			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 158

Situazione dell'Immobile dal 10/10/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	10 78 27		Dominicale L. 269.568	Agrario L. 215.654	FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1996 (n. 28.F01/1981)
Notifica						Partita	12			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 89

Situazione dell'Immobile dal 17/09/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	12 16 35		Dominicale L. 304.088	Agrario L. 243.270	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/09/1996 (n. 747.1/1976)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Data: 20/12/2017 - Ora: 12.35.13

Segue

Visura n.: T148306 Pag: 3

Notifica	Partita	12
----------	---------	----

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 129

Situazione dell'Immobile dal 17/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		
1	53	8		-	SEMINATIVO	3	13 16 35	L. 329.088	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/11/1994 (n. 4029.2/1986)
Notifica		Partita		12					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 252

Situazione dell'Immobile dal 30/08/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		
1	53	8		-	SEMINATIVO	3	13 34 55	L. 333.638	FRAZIONAMENTO del 30/08/1980 in atti dal 25/10/1994 D. V. 2691/92 (n. 1130.2/1980)
Notifica		Partita		12					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 228

Situazione dell'Immobile dal 25/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		
1	53	8		-	SEMINATIVO	3	13 45 85	L. 336.463	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1994 (n. 4337.F01/1976)
Notifica		Partita		12					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 109

Segue

Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 20/05/1974 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	13 49 00		Dominicale L. 337.250	Agrario L. 269.800	FRAZIONAMENTO del 20/05/1974 in atti dal 03/07/1981 (n. 12880)
Notifica						Partita		851		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 86

Situazione dell'Immobile 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	
1	53	8		-	SEMINATIVO 3	13 96 52		Dominicale L. 349.130	Agrario L. 279.304	Impianto meccanografico del 30/03/1976
Notifica						Partita		851		

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dal 03/03/1994**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA		fino al 12/04/1990
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 03/03/1994 Voltura in atti dal 08/03/1994 Repertorio n.: 1 Rogante: CREAZIONE PARTITE Sede: POTENZA Registrazione: (n. 990001.2/1994)	

Situazione degli intestati dal 28/07/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARONNA Donato nato a POTENZA il 19/09/1952	CRNDNT52P19G942E*	(1) Proprieta` per 1/6 fino al 03/03/1994
2	CARONNA Gerardo nato a POTENZA il 14/09/1947	CRNGRD47P14G942U*	(1) Proprieta` per 1/6 fino al 03/03/1994
3	CARONNA Tiziana nata a POTENZA il 06/09/1963	CRNTZN63P46G942R	(1) Proprieta` per 1/6 fino al 03/03/1994
4	CARONNA Vittoria nata a POTENZA il 30/06/1946	CRNVTR46H70G942O*	(1) Proprieta` per 1/6 fino al 03/03/1994
5	AMATI Emilia nata a TOLVE il 13/03/1925	MTAMLE25C53L197S*	(1) Proprieta` per 2/6 fino al 03/03/1994
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/07/1978 protocollo n. 166284 in atti dal 14/09/2001 Registrazione: UR Sede: POTENZA Volume: 143 n. 48 del 27/01/1979 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 2237.1/1978)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA		fino al 28/07/1978
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/03/1976	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Data: 20/12/2017 - Ora: 12.35.52

Segue

Visura n.: T148667 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIETRAGALLA (Codice: G616)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 53 Particella: 422

INTESTATO

1	R.M. AUTOSERVICE - S.R.L. con sede in PIETRAGALLA	01458580766*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 27/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	53	422		-	SEMINATIVO 2	31 70		Dominicale Euro 5,73 L. 11.095	Agrario Euro 4,09 L. 7.925	FRAZIONAMENTO del 27/11/1996 in atti dal 09/12/1996 (n. 1323.9/1988)
Notifica						Partita	12			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 9

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

Situazione degli intestati dal 26/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	R.M. AUTOSERVICE - S.R.L. con sede in PIETRAGALLA		01458580766	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2006 Repertorio n.: 80214 Rogante: DI LILZIA ANTONIO Sede: POTENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11191.1/2006)		

Situazione degli intestati dal 05/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANIELLO LEONARDO LUIGI & C. S.N.C. con sede in PIETRAGALLA		00863070769	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 26/07/2006
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/1997 protocollo n. PZ0014712 in atti dal 08/02/2005 Registrazione: Sede: RETTIFICA INTEST.-ISTANZA N.14322/05 (n. 1949.1/2005)		

Situazione degli intestati dal 05/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANIELLO LEONARDO LUIGI R.C. - S.N.C. CON SEDE IN PIETRAGALLA		00863070769	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 05/09/1997
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/1997 Voltura in atti dal 01/10/1998 Repertorio n.: 14139 Rogante: COVIELLO INCORONAT Sede: POTENZA Registrazione: UR Sede: POTENZA n: 2399 del 22/09/1997 (n. 4513.1/1998)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2017

Data: 20/12/2017 - Ora: 12.35.52

Segue

Visura n.: T148667 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 27/11/1996

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA				fino al 05/09/1997
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/11/1996 in atti dal 09/12/1996 Registrazione: (n. 1323.9/1988)					

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/09/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	53	9		-	SEMINATIVO 2	4 56 14		Dominicale L. 159.649	Agrario L. 114.035	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/09/1996 (n. 56.1/1977)
Notifica				Partita		12				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 53 particella 138

Situazione dell'Immobile 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	
1	53	9		-	SEMINATIVO 2	4 76 14		Dominicale L. 166.649	Agrario L. 119.035	Impianto meccanografico del 30/03/1976
Notifica				Partita		851				

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

Situazione degli intestati dal 03/03/1994

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA				fino al 22/07/1992
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 03/03/1994 Voltura in atti dal 08/03/1994 Repertorio n.: I Rogante: CREAZIONE PARTITE Sede: POTENZA Registrazione: (n. 990001.2/1994)					

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIETRAGALLA				fino al 03/03/1994
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/03/1976					



20-Dic-2017 12:36:21
 Prot. n. T148946/2017
 Scala originale: 1:4000
 Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

Comune: PIETRAGALLA
 Foglio: 53

1 Particella: 419

Al. 1.2

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T 154624 del 29/12/2017
Inizio ispezione 29/12/2017 17:01:10
Richiedente MSSRRT Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17299
Registro particolare n. 11190 Presentazione n. 56 del 01/08/2006

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 26/07/2006 Numero di repertorio 80214/13599
Notaio DI LIZIA ANTONIO Codice fiscale DLZ NTN 56P10 L738 Z
Sede POTENZA (PZ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G616 - PIETRAGALLA (PZ)
Catasto TERRENI
Foglio 53 Particella 419 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 25 are
Indirizzo CONTRADA PIANO SAN NICOLA N. civico -

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale R.M. AUTOSERVICE - S.R.L.
Sede PIETRAGALLA (PZ)



Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T 154624 del 29/12/2017
Inizio ispezione 29/12/2017 17:01:10
Richiedente MSSRRT Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17299
Registro particolare n. 11190 Presentazione n. 56 del 01/08/2006

Codice fiscale 01458580766
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome ROMANIELLO Nome LEONARDO LUIGI
Nato il 20/05/1949 a PIETRAGALLA (PZ)
Sesso M Codice fiscale RMN LRD 49E20 G616 Z
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA VENDITA HA LUOGO CON OGNI ACCESSORIO, INERENZA E PERTINENZA; CON OGNI DIRITTO, RAGIONE ED AZIONE, CON OGNI SERVITU' ATTIVA E PASSIVA, IVI COMPRESI, OVE SPETTANTI, I PROPORZIONALI DIRITTI CONDOMINIALI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C. PER QUANT'ALTRO SI RIMANDA AL TITOLO.



Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T 154624 del 29/12/2017
Inizio ispezione 29/12/2017 17:01:10
Richiedente MSSRRT Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17300
Registro particolare n. 11191 Presentazione n. 57 del 01/08/2006

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 26/07/2006 Numero di repertorio 80214/13599
Notaio DI LIZIA ANTONIO Codice fiscale DLZ NTN 56P10 L738 Z
Sede POTENZA (PZ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G616 - PIETRAGALLA (PZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 53 Particella 649 Subalterno 1
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Indirizzo CONTRADA PIANO SAN NICOLA N. civico SN
Piano S1

Immobile n. 2
Comune G616 - PIETRAGALLA (PZ)
Catasto TERRENI
Foglio 53 Particella 420 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 25 are



Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T 154624 del 29/12/2017
Inizio ispezione 29/12/2017 17:01:10
Richiedente MSSRRT Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17300
Registro particolare n. 11191 Presentazione n. 57 del 01/08/2006

Immobile n. 3

Comune G616 - PIETRAGALLA (PZ)
Catasto TERRENI
Foglio 53 Particella 421 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 10 centiare

Immobile n. 4

Comune G616 - PIETRAGALLA (PZ)
Catasto TERRENI
Foglio 53 Particella 422 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 31 are 70 centiare

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale R.M. AUTOSERVICE - S.R.L.
Sede PIETRAGALLA (PZ)
Codice fiscale 01458580766
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale ROMANIELLO LEONARDO LUIGI & C. - S.N.C.
Sede PIETRAGALLA (PZ)
Codice fiscale 00863070769
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA VENDITA HA LUOGO CON OGNI ACCESSORIO, INERENZA E PERTINENZA; CON OGNI DIRITTO, RAGIONE ED AZIONE, CON OGNI SERVITU' ATTIVA E PASSIVA, IVI COMPRESI, OVE SPETTANTI, I PROPORZIONALI DIRITTI CONDOMINIALI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C. PER QUANT'ALTRO SI RIMANDA AL TITOLO.



Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T 154624 del 29/12/2017
Inizio ispezione 29/12/2017 17:01:10
Richiedente MSSRRT Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 839
Registro particolare n. 694 Presentazione n. 28 del 19/01/2011

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 13/05/2010 Numero di repertorio 819/10
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Codice fiscale 80006650768
Sede POTENZA (PZ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente LAPOLLA ROSANNA
Indirizzo LARGO RIZZO 12 - POTENZA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	G616 - PIETRAGALLA (PZ)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	53 Particella	419	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 2				
Comune	G616 - PIETRAGALLA (PZ)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	53 Particella	420	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 3				
Comune	G616 - PIETRAGALLA (PZ)			
Catasto	TERRENI			



Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T 154624 del 29/12/2017
Inizio ispezione 29/12/2017 17:01:10
Richiedente MSSRRT Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 839
Registro particolare n. 694 Presentazione n. 28 del 19/01/2011

Foglio	53	Particella	421	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	-
Immobile n.	4				
Comune	G616 - PIETRAGALLA (PZ)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	53	Particella	422	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	-

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO R.M.AUTOSERVICE SRL
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale R.M. AUTOSERVICE SRL
Sede PIETRAGALLA (PZ)
Codice fiscale 01458580766
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare





ALLEGATI

QUESITO n. 2





Accesso all' area industriale dalla s.s.169



Viabilità interna all'area industriale che conduce all'area in oggetto



Recinzione a confine con la p.lla 418





Recinzione a confine con la p.lla 876



Vista d'insieme dalle particelle



Vista interna all'area





Vista interna all'area



Vista interna all'area (zona pavimentata con pietrisco)



Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T 229199 del 28/12/2017
Inizio ispezione 28/12/2017 17:32:37
Richiedente MSSRRT per conto di Tassa versata € 3,60
MSSRRT70H26G942X

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6465
Registro particolare n. 4981 Presentazione n. 112 del 05/05/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO
Data 19/04/2011 Numero di repertorio 1896
Pubblico ufficiale GERARDI CLEMENTINA Codice fiscale 00953050762
Sede PIETRAGALLA (PZ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente SEGRETARIO COMUNALE
Indirizzo VIA CADORNA - PIETRAGALLA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G616 - PIETRAGALLA (PZ)
Catasto TERRENI
Foglio 53 Particella 876 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza

Sezione C - Soggetti

A favore



Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T 229199 del 28/12/2017

Inizio ispezione 28/12/2017 17:32:37

Richiedente MSSRRT per conto di
MSSRRT70H26G942X

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6465

Registro particolare n. 4981

Presentazione n. 112 del 05/05/2011

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale DI.DO. MULTISERVICE S.R.L.

Sede PIETRAGALLA (PZ)

Codice fiscale 01685320762

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI PIETRAGALLA

Sede PIETRAGALLA (PZ)

Codice fiscale 00953050762

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

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

ALLEGATI

QUESITO n. 3



Vergata Gi. Francesco
Il giorno 04 del mese di
Dicembre 2017 in qualità di
C.T.U. nel procedimento fallimentare
n° 16/2010 alle ore 10.00 dava
inizio alle operazioni peritali
presso i luoghi di causa siti in
San Nicola di Pietrangeli alla
zona industriale.

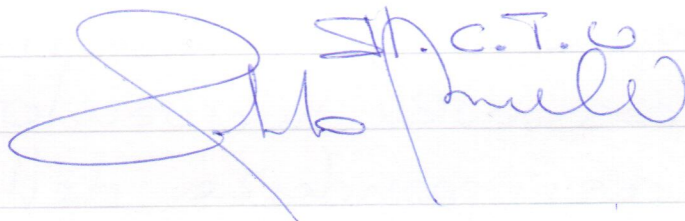
Durante il sopralluogo il
sottoscritto ha provveduto a
verificare lo stato attuale dei
luoghi effettuando un accurato
rilievo fotografico degli stessi.
Si riscontra che allo stato
attuale le portucelle risultano
inaccessibili in quanto recintate
in corrispondenza della strada
con cancello.

Inoltre si è accertato che
le stesse sono delimitate
da recinzazione metallica (palletti
e rete) lungo il confine con
altro piazzale e con un
muretto n. c.a. basso lungo



il confine con altra p.lla
di terreno -

Sul lotto di terreno si è
rilevata la presenza di
materiale di risulta, autotono
in disuso e un piccolo condir
le aree oggetto del procedimento
(p.lle 419-420-421-422) risultano
in uno stato di completo abband
così come il piazzale adiacente
alle p.lle e delimitato dalle
stesse con recinzione metallica
Alle ore 11.00 terminano le
operazioni peritali.


M. C. T. U.
Muller



ALLEGATI

QUESITO n. 4





COMUNE DI PIETRAGALLA

Provincia di Potenza

(Area N°3: Ambiente – Edilizia e Urbanistica – Sicurezza Pubblica)

Via Cadorna n. 6- CAP. 85016 — Tel. 0971/944322 — Fax 0971/944309

C.F. 00953050762

IL RESPONSABILE DELL'AREA N. 3

C E R T I F I C A

che le particelle oggetto di richiesta sono assoggettate, secondo il Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con D.C.C. n.14 del 12.07.2007, alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (R.U.)

Fg.	Part. n.	Sup. Catast. Mq.	%	Destinazione Urbanistica	vincoli
53	419	2500	100	All'interno dell'ambito produttivo di San Nicola di Pietragalla (lotto libero)	Asservita (no)
53	420	2500	100	All'interno dell'ambito produttivo di San Nicola di Pietragalla(lotto libero)	Asservita (no)
53	421	1710	100	All'interno dell'ambito produttivo di San Nicola di Pietragalla(lotto libero)	Asservita (no)
53	422	3170	100	All'interno dell'ambito produttivo di San Nicola di Pietragalla(lotto libero)	Asservita (no)



ART. 56—Attuazione all'interno dell'ambito produttivo

1 – Il Piano Attuativo di Riordino dell'Ambito Produttivo di San Nicola, per tutti i nuovi edifici, definisce i seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiaria: 2,5 mc/mq;
- distanza minima dai confini: 5,00 ml;
- distanza minima da strade pubbliche: 10,00 ml
- distanza da altri fabbricati interni o esterni al lotto: 10,00 ml;
- altezza massima dei fabbricati: 10,50 ml;
- può essere consentita la realizzazione di livelli interrati (che non producono volume urbanistico) e seminterrati (volume urbanistico uguale volume fuori terra);
- eventuali piani posti al di sotto della linea di sistemazione esterna per almeno il 75% del loro volume sono considerati interrati e non producono volume urbanistico;
- può essere consentita la realizzazione di rampe esterne di accesso ai piani interrati se destinati a garage o depositi;

2.2 – Gli edifici a destinazione direzionale o commerciale devono essere dotati di spazi per parcheggio privato al loro interno (anche interrati) e/o in aree pertinenziali, in misura minima di 1,00 mq per ogni 5,00 mc di costruzione; l'area di parcheggio pubblico non deve essere inferiore a 40 mq ogni 100 mq di SU;

2.3 – Gli edifici a destinazione industriale o artigianale devono essere dotati di spazi per parcheggio privato al loro interno (anche interrati) e/o in aree pertinenziali, in misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione; l'area di parcheggio pubblico non deve essere inferiore a 5 mq ogni 100 mq di SU;

3 - I parcheggi all'aperto possono essere protetti con pensiline la cui realizzazione deve essere autorizzata in seguito a presentazione di apposito progetto architettonico;

4 – Gli edifici industriali e artigianali possono essere dotati di pensiline per la protezione del carico e scarico a condizione che le stesse siano realizzate con sbalzo non superiore a 4,00 ml e che la loro lunghezza non sia superiore al 40% della dimensione del prospetto;

5 – All'interno del lotto per ogni 200 mc di costruzione deve essere impiantato un albero di alto fusto.

Art. 57 – Usi consentiti nell'Ambito Produttivo

ART. 57—Usi consentiti nell'ambito produttivo

1 – Nel perimetro dell'Ambito Produttivo di San Nicola sono consentiti gli usi di cui al punto 2 dell'Allegato "A" con esclusione di P8.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, P11, P12, P13, P14, P15; sono comunque consentiti gli usi non espressamente previsti dal punto 2 dell'Allegato "A", ma con essi compatibili, se non espressamente esclusi; sono inoltre consentiti : CT1.1, CT1.2, CT1.3, CT1.6, CT2.1, CT2.2, CT2.9, CT2.11;

1.1 – Nell'Ambito sono comunque vietate le attività nocive classificate di prima classe, nonché le attività insalubri, moleste o dannose per fumi, odori e/o rumori;

1.2 - Sono altresì consentiti gli usi del territorio di cui al punto 4 dell'Allegato "A" strettamente connessi alla gestione ed al funzionamento dell'Area;

1.3 – Per ogni insediamento è consentito l'uso residenziale in misura non superiore a mq 130 di SU.

ALLEGATO "A"

CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO COMUNALE

(Art. 22 Regolamento di Attuazione)

1 – **"Uso insediativo-residenziale e relativi servizi" (R)**, comprende:

R1. **abitazioni ordinarie:**

R1.1. alloggi;

R1.2. servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);

R2. **abitazioni rurali:** per esse si intendono le abitazioni organicamente connesse alle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, acquacolturali, nonché dei loro nuclei familiari.

R2.1. alloggi;

R2.2. servizi di pertinenza agli alloggi;

R3. **edifici di servizio e attrezzature per l'attività in agricoltura;**

R3.1. edifici per depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, stalle e fienili;

R3.2. cantine e attività di vinificazione;

R3.3. edifici per aziende faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio;

R3.4. fabbricati di servizio per attività zootecniche aziendali (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);



- R3.5. edifici per prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola;
- R3.6. edifici per noleggio di macchine agricole;
- R3.7. edifici per attività di riparazione di macchine agricole;
- R3.8. edifici per attività di custodia di animali per allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare;
- R3.9. edifici per attività di lavorazione del legno.

2 – “Uso produttivo, per la Produzione di beni e servizi alle famiglie ed alle imprese” (P), comprende:

P1. manifatturiero; si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni. Sono comprese:

P1.1. attività di produzione (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio);

P1.2. attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili);

P1.3. attività di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili);

P1.4. funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico - sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:

P2. artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni: lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione in laboratorio di oggetti in ceramica per uso domestico e/o ornamentale;

fabbricazione di oggetti in ferro in rame ed altri metalli per uso domestico e/o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; confezionamento, a mano, di biancheria da

letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione in laboratorio di tulli, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle ed in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature ed altri articoli in cuoio; laboratori di cornici; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili in legno, in giunco ed altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; gioielleria ed oreficeria; fabbricazione

laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali;

P3. artigianato ed industria di produzione di beni vari, diversi da quelli di cui ai numeri precedenti;

P4. artigianato di servizio:

P4.1. attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse);

P4.2. attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili), escluse le attività di cui ai due numeri successivi;

P5. ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma; nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande e la vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;

P6. commercio all'ingrosso; si intendono tutte quelle attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, esclusi combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; esso si articola in:

P6.1. esercizi commerciali all'ingrosso, intesi come esercizi singoli e non integrati;

P6.2. centri commerciali all'ingrosso, intesi come complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci;

P6.3. mercati all'ingrosso, intesi come strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;

P7. commercio al dettaglio, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esso si articola in:

P7.1. esercizi di vicinato, intesi come i locali adibiti alla vendita di esercizi singoli e non integrati con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;

P7.1.1. servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali al dettaglio di cui al numero precedente;



P7.2. medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e inferiore a 2.500 metri quadrati, comprensive delle predette superfici di

vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

P7.3. grandi strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati, comprensive delle predette superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

P7.4. centri commerciali, intesi come i complessi di più esercizi di vendita al dettaglio, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società, e con superficie complessiva di vendita superiore almeno a 2.500 metri quadrati; tali complessi possono comprendere altresì attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d'affari e simili;

P7.5. commercio al dettaglio di carburanti per veicoli a motore terrestri su gomma e/o per imbarcazioni a motore, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ove volti

solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;

P7.6. pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, i quali si articolano in:

P7.6.1. bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;

P7.6.2. osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;

P7.6.3. tavole calde, rosticcerie, fast-food;

P7.6.4. mense costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;

P7.6.5. servizi di pertinenza dei pubblici esercizi, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dei pubblici esercizi;

P7.7. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti non

fissati permanentemente al suolo;

P7.8. magazzini, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

P7.9. depositi a cielo aperto, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;

P7.10. esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

P8. attività ricettive, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:

P8.1. alberghi, motel;

P8.2. residenze turistico - alberghiere;

P8.3. campeggi;

P8.4. villaggi turistici;

P8.5. aree di sosta attrezzate per roulotte e caravan;

P8.6. parchi di vacanza;

P8.7. case per ferie;

P8.8. ostelli;

P8.9. esercizi di affittacamere;

P8.10. case e appartamenti per vacanze;

P8.11. rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi;

P8.12. agriturismo;

P9. attività direzionali, comprensive delle funzioni di rappresentanza, direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; essa include le funzioni di supporto e di



servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma esclude le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico.

P10. erogazioni dirette di servizi, comprensive di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:

P10.1. uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubblicheamministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi;

P10.2. uffici giudiziari;

P10.3. uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini;

P10.4. agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

P10.5. studi professionali (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);

P10.6. centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;

P11. strutture per l'istruzione, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

P11.1. asili nido, scuole materne;

P11.2. scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

P11.3. scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

P11.4. università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura

complementare, di servizio e di supporto, peculiaramente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

P12. strutture associative, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;

P13. strutture religiose, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

P14. strutture sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

P14.1. ospedali, cliniche, case di cura;

P14.2. ospedali diurni ed altre strutture diurne;

P14.3. poliambulatorii;

P14.4. ambulatori e centri di primo soccorso;

P14.5. cliniche e ambulatori veterinari;

P14.6. ricoveri per animali;

P15. attività agricole, Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; attività zootecniche aziendali ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli; attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola; attività agrituristiche di cui alla legislazione in materia; esercizio e noleggio di macchine agricole; allevamenti speciali e attività di custodia di animali.

3 – “Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero” (CT) comprende:

CT1. strutture culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

CT1.1. centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

CT1.2. musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

CT1.3. sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

CT1.4. biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

CT1.5. archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

CT1.6. centri congressuali polivalenti;

CT2. strutture ricreative, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle



attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

CT2.1. teatri;

CT2.2. cinematografi;

CT2.3. locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;

CT2.4. sale di ritrovo e da gioco;

CT2.5. locali da ballo;

CT2.6. grandi strutture di intrattenimento, quali grandi discoteche e simili;

CT2.7. impianti scoperti per la pratica sportiva;

CT2. 8. maneggi, per la pratica dell'equitazione;

CT2.9. impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;

CT2.10. impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;

CT2.11. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.

Si rilascia per usi consentiti dalla legge.

II RESPONSABILE DELL'AREA N. 3

Ing. Teodoro MIRANDA



ALLEGATI

QUESITO n. 5



Direzione Provinciale di POTENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità ImmobiliareData 27/12/2017 Ora 18:46:14
Pag. 1 - Segue

All. 5.1.

Ispezione telematica

Ispezione n. T236749 del 27/12/2017

per denominazione
Motivazione CTU
Richiedente MSSRRT**Dati della richiesta**Codice fiscale: 01458580766
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2010 al 27/12/2017
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2010 al 27/12/2017**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 27/12/2017

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1986 al 21/05/1996

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1986

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. R.M. AUTOSERVICE - S.R.L.

Con sede in PIETRAGALLA (PZ)

Codice fiscale

01458580766

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 27/12/2017 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1986 al 21/05/1996

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2011 - Registro Particolare 694 Registro Generale 839
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 819/10 del 13/05/2010
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in PIETRAGALLA(PZ)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1986

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'



Direzione Provinciale di POTENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/12/2017 Ora 18:46:14
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T236749 del 27/12/2017

per denominazione
Motivazione CTU
Richiedente MSSRRT

Nessuna formalità presente.



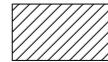

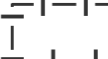











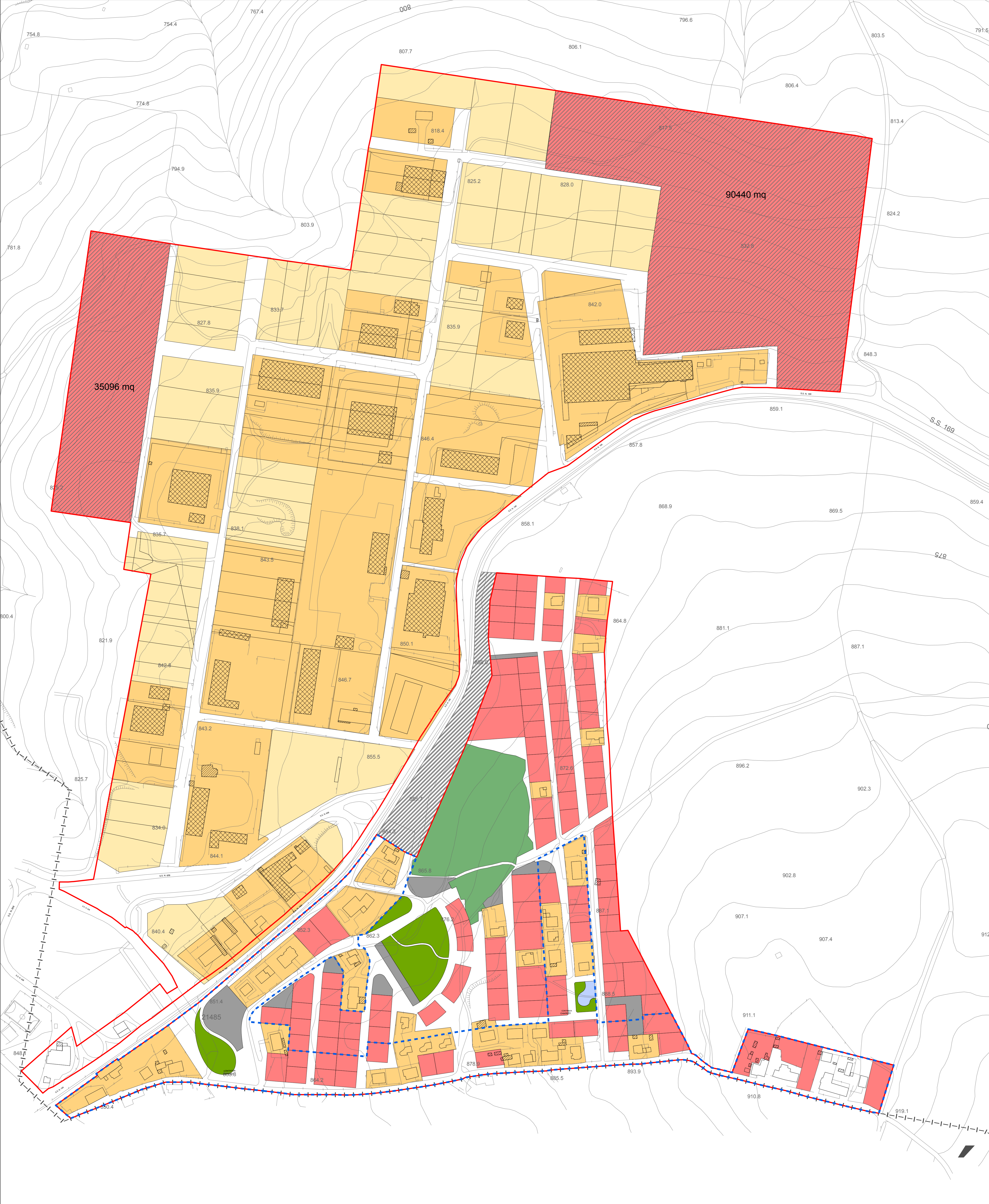
ALLEGATI


QUESITO n. 6



Legenda

-  PERIMETRO AMBITO URBANO
-  ZONA DI COMPLETAMENTO
-  MANUFATTI PRECARI E STRUTTURE PREFABBRICATE
-  CAPANNONI
-  LIMITE AMMINISTRATIVO
-  AREE DI NUOVO IMPIANTO ZONA PRODUTTIVA
-  AREE DI NUOVO IMPIANTO ZONA RESIDENZIALE
-  AREE PUBBLICHE
-  PINETA DA RIQUALIFICARE
-  VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
-  PARCHEGGI
-  FASCIA INEDIFICABILE
-  LOTTI EDIFICATI
-  LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE





COMUNE DI PIETRAGALLA
REGIONE BASILICATA
Provincia di Potenza

REGOLAMENTO URBANISTICO
Legge Regionale n. 23/99

URBANISTICA
 PROGETTAZIONE:
Arch. Roberto Lo Giudice
 COLLABORAZIONE:
Arch. Barbara Mariani
Arch. Antonio D'Elia

GEOLOGIA
 PROGETTAZIONE:
Geol. Antonio De Carlo

LOCALITA': S.NICOLA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ing. Maria Carmela Iacovera

AREE DI NUOVO IMPIANTO CONSEGUENTE LA FASE DI PARTECIPAZIONE PER OSSERVAZIONI ACCOLTE DAL C.C. CON DELIBERA n.14 DEL 12/07/07
 Delibera di Consiglio Comunale n.14 del 12/07/2007
 Conferenza di Pianificazione del 09/04/2008

Tavola
8

Data: MAGGIO 2006
Scala: 1:2.000

ALLEGATI

QUESITO n. 7





COMUNE DI PIETRAGALLA

PROVINCIA DI POTENZA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 73 DEL 13/12/2017

OGGETTO: D.P.R. 6 GIUGNO N. 380/01 E S.M.I., ART. 16. ADEGUAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2017

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno **tedici**, del mese di **dicembre**, alle ore **09:00**, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

AVV. NICOLA SABINA - SINDACO	PRESENTE
ROCCO D'ANDREA - ASSESSORE	PRESENTE
MARIANNA ROMANIELLO - ASSESSORE	PRESENTE
ANTONELLA VACCARO - ASSESSORE	ASSENTE
DONATO DE BONIS - ASSESSORE	ASSENTE

Presenti 3

Assenti 2

Partecipa il **SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Clementina GERARDI**.

Il **SINDACO**, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

PREMESSO che in riferimento alla richiesta di parere, formulata a termini dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, sono stati espressi, sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, i seguenti pareri:

Parere	Esito	Data	Responsabile
in ordine alla regolarità tecnica	Favorevole	28/11/2017	F.to:Ing. Teodoro MIRANDA

LA GIUNTA COMUNALE



- la legge n. 537/1 993;
- la circolare interpretativa inerente l'art. 7 della legge 537/1993, emanata dalla Regione Basilicata in data 9/02/1998;
- la legge regionale 6 luglio 1978 n. 28;

Visto lo Statuto Comunale;

CON votazione unanime, resa nelle forme di legge

D E L I B E R A

1-Di richiamare quanto sopra quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2-Di adeguare ai sensi del D.P.R. 6 giugno n. 380/01 e s.m.i., art. 16, il **contributo di costruzione per l'ANNO 2017**.

3-Di dare atto che il **costo di costruzione** di cui all'art. 16 del D.P.R. n.380/2001, (ex art.6 della legge n. 10/1977), è **adeguato** agli incrementi I.S.T.A.T. al mese di settembre 2017, ossia pari ad **€ 286,54** al metro quadrato.

4-Di confermare il contributo commisurato al costo di costruzione, dovuta dai cittadini per il rilascio del titolo abilitativo, **nella misura del 7%**.

5-Di rideterminare gli oneri di urbanizzazione, così adeguati agli incrementi I.S.T.A.T.:

EDILIZIA RESIDENZIALE (settembre 2017)			
TIPI DI INTERVENTO			
LOCALIZZAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI CONVENZIONATE E NON	DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE
<i>ex ZONA A</i>	3,65 €/mc	1,37 €/mc	0,92 €/mc
<i>ex ZONA B</i>	3,66 €/mc	1,37 €/mc	0,92€/mc
<i>ex ZONA C - E</i>	4,12 €/mc	1,83 €/mc	1,37 €/mc
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (33%) e SECONDARIA (67%)			

INDUSTRIA E ARTIGIANATO-INDUSTRIA ALBERGHIERA- ATTIVITA'COMMERCIALI E DIREZIONALI (settembre 2017)	
SETTORE	COSTI



Industria e artigianato	12,63 €/mq
Attività turistica alberghiera	12,09 €/mq
Attività commerciale e direzionale	10,80 €/mq

6-Di confermare quanto previsto dall'art. 16 comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., relativamente alle modalità di pagamento del contributo di costruzione.

7-Di stabilire, ai sensi dell'art. 19, comma 2 del D.P.R. 380/01, **una quota pari al 10%** del costo di costruzione per gli insediamenti relativi ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

8-Di stabilire che gli effetti degli adeguamenti previsti in questa sede trovino applicazione, altresì, rispetto alle istanze pervenute al S.U.D.E. a far data dal 01.01.2018.

9-Di demandare al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia gli adempimenti consequenziali alla presente deliberazione.

10-Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. 267/2000.



ALLEGATI

QUESITO n. 8



LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di terreni ubicati nel Comune di Pietragalla nelle Aree artigianali e industriali di San Nicola di Pietragalla, alla Via Olanda, composto da quattro particelle costituenti un unico lotto, confinante con le p.lle 816, 418, 876 e 874 dello stesso Fg. 53 e in parte con la p.lla 274 del Fg. 75 del comune di Avigliano, riportate **nel N.C.T. del Comune di Pietragalla** al foglio **53**, particella **419**, qualità Seminativo 3, superficie mq. 2.500, particella **420**, qualità Seminativo 3, superficie mq. 2.500, particella **421**, qualità Seminativo 3, superficie mq. 1.710, particella **422**, qualità Seminativo 2, superficie mq. 3.170.

I beni allo stato attuale risultano liberi e in stato di abbandono.

Le particelle come riscontrabile dal certificato urbanistico ricadono in “Ambito Produttivo di San Nicola”, risultano non asservite .

Le aree in oggetto allo stato attuale risultano intercluse anche se, secondo il R.U. vigente, sono destinate a “lottizzazione in attuazione”.

I beni sono pervenuti alla società fallita in virtù di:

- ATTO PUBBLICO del 26/07/2006, Rep.n.: 80214/13599 per notar Di Lizia Antonio, trascritto a POTENZA in data 01.08.2006, R.G. n. 17300 - R.P. n. 11191;
- ATTO PUBBLICO del 26/07/2006, Rep.n.: 80214/13599 per notar Di Lizia Antonio, trascritto a POTENZA in data 01.08.2006, Registro generale n. 17299 Registro particolare n. 11190.

Prezzo base euro **230.000,00**.

