

Ing. Luca Lorusso

Via Alianello, 20

85100 Potenza

Tel. **0971/444025**

C.F. LRSLCU77H28G942L

E-Mail: **lorusso.luca@hotmail.it**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.128/06 (R.G.):

Ill.mo Sig. Giudice Emanuela Musi

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA – SEZIONE ESECUZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. 76/09

promossa da **Capitalia S.p.A.**, già **Banca di Roma S.p.A.**

contro

[REDACTED]

Il sottoscritto **Ing. Luca Lorusso** residente in **Potenza** alla via **Alianello** n. **20** ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di **Potenza** con il n. **2159**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe con Verbale di Giuramento in data **18 Febbraio 2011**, accettava l'incarico affidatogli dal Giudice Dott.ssa **Emanuela Musi**.

Il tempo assegnato per il deposito della relazione è stato fissato, nel Verbale di Giuramento dell'Esperto del **18/02/2011**, da consegnare **45 giorni prima dell'udienza** di determinazione delle modalità di vendita fissata per il **25/11/2011** e, pertanto, **la relazione** doveva essere consegnata entro il **11/10/2011**. Successivamente, in data **06/10/2011** è stata avanzata richiesta di proroga di novanta giorni per cui il nuovo termine per la consegna della relazione rimane fissata al **09/01/2012**. Infine, in seguito alla nomina in data **25/11/2011**, da parte del giudice Dott.ssa Emanuela Musi, dell'avv. Raffaella Calciano quale custode in sostituzione del debitore, il termine per la consegna per il deposito della relazione è stato proroga di novanta giorni per cui il nuovo termine per la consegna della relazione rimane fissata al **25/02/2012**.

Introduzione:

A seguito di comunicazione alle parti tramite raccomandata con ricevuta di ritorno è stato fissato l'inizio delle operazioni di consulenza per il giorno **30 luglio 2011** (Crf. All. n. **04** Verbali di sopralluogo) in **Picerno**, in località Strada Boscotrecase presso la ex C.da **Marmo 30**, sul luogo per cui è causa, foglio n. **2**, particella n. **590** (nei pressi del cancello di ingresso [REDACTED])

li insieme ai sig.:

- **Curcio Rocco**, nato a **Picerno** (PZ) il **04/03/1943**;

- **Curcio Antonio**, nato a **Portogruaro** (VE) il **13/08/1969**;

si è proceduto verso gli immobili oggetto di causa vedendo per prima il terreno di cui alla *Unità Negoziale n.2 - Foglio n.2 particella n.634* del Comune di **Picerno**. Detto terreno costituito da una giacitura in accentuata pendenza, è un **incolto adibito a pascolo** e non vi sono segni di lavorazione alcuna di recente esecuzione. Nello stesso si evidenziano, inoltre, piccoli smottamenti. All'interno di detto terreno vi sono circa **n.80 piante di pioppo** dell'età di circa **8÷10 anni** e risulta evidente l'assoluto abbandono dal punto di vista manutentivo e colturale essendo il sottobosco del pioppeto interamente coperto di rovi e arbusti spinosi. Detto terreno è attraversato trasversalmente da una stradina realizzata con misto stabilizzato. Dagli atti reperiti e come accertato in seguito, detta stradina non risulta accatastata ne sono stati rinvenuti permessi dalle pubbliche autorità competenti per la realizzazione della stessa.

In prosieguo si è proceduto al sopralluogo alla *Unità Negoziale n.1 - Foglio n.2 particella n.590* del Comune di **Picerno** costituita da un **capannone industriale** con destinazione d'uso a trasformazione e stagionatura di carni suine. Al momento del sopralluogo il capannone in argomento non risulta utilizzato per le finalità descritte innanzi, versando lo stesso in uno stato di semiabbandono pur essendo, le strutture in un sufficiente stato di manutenzione, all'interno dello stesso certo non vi regna ordine e pulizia. Il Capannone ha forma rettangolare con una piccola appendice sul lato Ovest che gli fa assumere la forma di una L. Ha una superficie di mt. $[(6.60 \times 31.10) + (5.60 \times 13.30) + (3.60 \times 30.60)] =$ **mq.389,90** ed una altezza di mt.**3,50**.

Le strutture portanti, per quanto potuto accertare in loco sembrano costituite da murature portanti di tipo tradizionali e, all'esterno sono ricoperte da intonaco in discreto stato di conservazione. L'interno è quasi totalmente rivestito da pannelli sandwich in lamiera preverniciata con interposto pannello isolante. La copertura è piana con una lieve pendenza per il deflusso delle

acque meteoriche. Non vi sono segni evidenti di infiltrazioni d'acqua né dal soffitto né dalle pareti.

Si è poi proceduto al sopralluogo della *Unità Negoziale n. 4 - Foglio n.2 particelle n 359, 360 sub 1, 361 sub 1, 362 sub 1, 363 sub 1, 364 sub 1, 365 sub 1*, tutte graffate insieme, nel Comune di **Picerno**, costituenti un complesso zootecnico per la selezione e riproduzione di suini. Tale complesso è costituito dalle seguenti opere:

- una strada di accesso ai capannoni (*part. 359*);
- n. 1 un capannone adibito in parte ad uffici ed in parte ad allevamento, realizzato in c.a. conOMPagnatura perimetrale in mattoni, di mq. **515,00** circa, denominato “**selezione scro-fette**” (*part.360*);
- n.1 capannone di mq. **1.220,00** circa denominato “**ingrasso dei suini**” (*part.361*) adibito ad allevamento suini e realizzato in c.a. conOMPagnatura perimetrale in mattoni ;
- n.2 capannoni di mq. **1.250,00 e 1.220,00** circa denominati “**sala parto-svezzamento**”**n.1 e n. 2** (*part.lle 362 e 363*) adibiti ad allevamento suini e realizzati esternamente con le stesse tipologie costruttive dei capannoni precedentemente descritti;
- n. 1 capannone di mq.**1200,00** circa denominato “**gestazione**” (*part. 364*) del tutto simile esternamente ai precedenti nei materiali di edificazione;
- una serie di vasche per la raccolta del liquame e sua trasformazione in fertilizzante (*part. 365*).

Le operazioni peritali sono successivamente riprese in data **01 agosto 2011** (*Crif. All. n. 04:*

Verbali di sopralluogo) in **Potenza**, in località **Via Tirreno** presso la “**Cooperativa** [REDACTED]

[REDACTED] sul luogo per cui è causa foglio n. **47**, particella n. **1484 sub 19 e sub 4** (*nei pressi del cancello di ingresso della* [REDACTED] e lì insieme ai sig. [REDACTED], figlio di [REDACTED]

[REDACTED] si è proceduto verso gli immobili oggetto di causa di cui alla *Unità Negoziale n.2* costituiti da un **appartamento** di circa mq. **131**, con destinazione d'uso ad a-

bitazione al **piano 6°** di un edificio residenziale, da **una soffitta** che nella parte di altezza superiore a mt.1,50 risulta di circa **mq 10,00** ubicata al **piano 7°** dello stesso edificio residenziale e da un **box auto** di **mq. 22** con ingresso indipendente, posizionato al piano terra del fabbricato ed accessibile dal piazzale di ingresso al di là del cancello elettrico principale a servizio del condominio.

A seguito della seconda comunicazione alle parti inviata con raccomandata A.R., le operazioni di sopralluogo sono proseguite il giorno **03 settembre 2011** (Crf. All. n. **04**: *Verbali di sopralluogo*) in **Picerno**, in località **Largo I° Maggio** (ex *Via Oscar Pagano*), sul luogo per cui è causa, foglio **31** particella n.1133 sub **30** e sub **32** e lì insieme al sig. [REDACTED] figlio di [REDACTED], si è proceduto verso gli immobili oggetto di causa di cui alla *Unità Negoziale* n.3 costituiti da un **appartamento** di circa **mq. 127,00**, con destinazione d'uso ad abitazione al **piano 2°** scala "C" di un edificio residenziale e da **una soffitta** che nella parte di altezza superiore a mt.1,50 risulta di circa **mq 18,70** ubicata al piano terzo dello stesso edificio, nella parte sinistra del pianerottolo di arrivo.

Successivamente le operazioni peritali hanno riguardato altri beni facenti parte della *Unità Negoziale* n. **3** in agro di **Vietri di Potenza**, località **C.da Campitelli**, e lì insieme al sig. [REDACTED], nato a Picerno il [REDACTED], si è proceduto verso gli immobili oggetto di causa vedendo per prima i **terreni** di cui alla *Unità Negoziale* n.3 - *Foglio* n.28 *particelle* n.63, 64, 85, 86, 130, 132, 134, 135, 175, 177, 178, 240, 241 del Comune di **Vietri di Potenza** (Crf. All. n. **04**: *Verbali di sopralluogo*).

Infine lo scrivente eseguiva dapprima l'accesso ai terreni di cui *Unità Negoziale* n.3 - *Foglio* n.36 *particelle* n.113, 123, 124, 225, 306, 307, 308, 309, 310, 311 del Comune di **Vietri di Potenza** e successivamente ultimava le operazioni peritali eseguendo l'accesso a n. **3 fabbricati rurali** di cui alla *Unità Negoziale* n.3 - *Foglio* n.36 *particelle* n.221, 222 e 230 del Comune di **Vietri di Potenza**. Tali fabbricati, così come i terreni innanzi descritti, sono ubicati

a circa 14 km dal raccordo autostradale e raggiungibili per mezzo della strada Tito ÷ Vietri di Potenza.

In seguito alla nomina del Custode Giudiziario, **Avv. Calciano Raffaella**, con **Ordinanza** del **25.11.2001** del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza dott.ssa **Emanuela Musi**, lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario effettuava nuovamente, **nei giorni 21 gennaio 2012, 28 gennaio 2012 e 03 febbraio 2012**, sopralluoghi presso tutte le Unità Negoziali sopra descritte (Crf. All. n. **04**: *Verbali di sopralluogo*). Da tali sopralluoghi si sono rilevate, all'interno della particella n. **36** del foglio **36** del Comune di **Vietri di Potenza** (*Unità Negoziale n. 3*) alcune strutture di seguito meglio elencate e descritte, **in parte realizzate ed altre in realizzazione**, dalla 

- **n.2 tettoie** (*così denominate nel progetto ma tettoie non sono*) a completamento dell'allevamento suinicolo all'aperto ed altre in fase di realizzazione delle dimensioni di **ml.**

100,00 x ml. 6,00;

- **opere di gestione dei liquami** costituite da n.2 vasconi in terra e di una concimaia;

- **un capannone** denominato "scrofaia" delle dimensioni di circa mq.1368;

- **struttura** con intelaiatura in ferro, tompagnatura e manto di copertura con pannelli sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato isolante. Tale struttura, di colore rosso, è adibita a ricovero delle apparecchiature per la preparazione degli alimenti necessari all'allevamento suinicolo. Per questa struttura non è stato possibile rinvenire alcun permesso edilizio e, pertanto, deve ritenersi completamente abusiva;

- Struttura fatiscente, in parte già demolita adiacente alle opere di gestione liquami per la quale non sono state rinvenute concessioni e/o permessi edilizi e, conseguentemente deve ritenersi abusiva. Durante i sopralluoghi effettuati si è proceduto ad eseguire un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi oggetto dell'accertamento (Crf. All. n. **5**: *Documentazione fotografica*), ed effettuando ogni constatazione utile e necessaria al fine di poter adempiere cor-

rettamente all'incarico ricevuto.

Esposizione:

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti:

Quesito n.1:

1) Dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. (*estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato / agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione (*se la stessa non consenta cioè di affermarne la proprietà in capo al debitore*) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (*ove tale carenza riguardi soltanto alcuni dei beni pignorati proceda alla stima soltanto relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa*);

Risposta al quesito n.1:

E' stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. come risultante dagli atti, in cui si evince la certificazione notarile a firma dell'Avv. **Vito Pace** notaio in **Avigliano (PZ)**, rilasciata in data **22 marzo 2007**. Oltre alla certificazione notarile vi sono allegati anche tutti gli atti giustificativi della dichiarazione resa dallo stesso.

Dall'esame degli atti e della dichiarazione notarile, nel periodo relativo al ventennio anteriore alla data del pignoramento **risultano le seguenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole** alla vendita degli immobili oggetto del Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. **76/09** oltre a quelle iscritte a seguito del predetto procedimento in esame:

1) TRASCRIZIONE del 10 novembre 1982, nn. 12693/11020 R.G. e . R.P.

Vincolo di indivisibilità, per la durata di anni **30 (trenta)** - (*Scade il 10/11/2012*) -, ai sensi

dell'art. 11 della Legge 14 agosto 1971 n.817, nascente da atto, in data 25 ottobre 1982, Rep.

n. 7672/4430, ai rogiti del notaio Giuliano Scardaccione di Potenza, **a favore** della Regione

Basilicata e contro

Oggetto: immobili in comune di **Picerno** in catasto al foglio n.2 particelle n.10 e n.12.

2) ISCRIZIONE del 11 marzo 1988, nn. 3273/255 R.G. e . R.P.

Ipoteca volontaria nascente da atto, in data 24 febbraio 1988, Rep. n. 6517/4141, ai rogiti

del notaio Gatti di Potenza, per la somma di già lire 210.000.000 (duecentodiecimilioni), cor-

rispondenti ad Euro 108.455,95 (centoottomilaquattrocentocinquantacinque virgola novanta-

cinque), a garanzia di un capitale di Lire 104.090.000 (centoquattromilioninovantamila), cor-

rispondenti ad Euro 53.758,00 (cinquantatremilasettecentocinquantotto virgola zero zero), per

la durata di anni 10 (dieci) - (*Scaduta il 24 febbraio 1998*) – **A favore** della Sezione del Credito

Agrario del Banco di Napoli con sede in Potenza e contro

Oggetto: immobili in comune di **Picerno** in catasto al foglio n.2 particelle n.10 e n.12.

3) ISCRIZIONE del 24 Gennaio 1991, nn. 1479/65 R.G. e . R.P.

Ipoteca volontaria nascente da atto, in data **10 gennaio 1991**, Rep. n. 9090/5782, ai rogiti

del notaio Gatti di Potenza, per la somma di già lire 307.515.000 (diconsi lire

trecentosettemilionicinquecentoquindicimila), corrispondenti a €.158.818,24 (diconsi Euro

centocinquantottomilaottocentodiciotto virgola ventiquattro), a garanzia di un capitale di già

lire 195.000.000 (diconsi lire centonovantacinquemilioni), corripsondenti a €.100.709,10 (di-

consi Euro centomilasettecentonove virgola dieci), per la durata di anni cinque - (*Scaduta il 10*

gennaio 1996) – **A favore** della Sezione del Credito Agrario del Banco di Napoli con sede in

Potenza e contro

Oggetto: immobili in comune di **Picerno** in catasto al foglio n.2 particelle n.55, 94, 10 e 12.

4) ISCRIZIONE del 19 Agosto 1991, nn. 9738/35 R.G. e . R.P.

Privilegio Speciale nascente da atto, in data **23/07/1991**, rep. n.7213/1650, ai rogiti del nota-

io **Beatrice Simone** di Potenza, per la somma di già lire **1.121.059.500** (diconsi lire un

miliardocentoventunomilionicinquantanovemilacinquecento) corrispondenti ad **€.578.978,91**

(cinquecentosettantottomilanovecentosettantotto vigola novantuno), a garanzia di un capitale

di già lire 747.373.000 (diconsi lire settecentoquarantatremilionitrecentosettantatremila), cor-

rispondenti ad €.385.985,94 (diconsi euro trecentottantacinquemilanovecentottantacinque vir-

gola novantaquattro), **a favore** Cassa Depositi e Prestiti, con sede in Roma, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] sede in Picerno (PZ)

Oggetto: Fabbricati in Comune di **Picerno** insistenti sulle particelle 12 e 55 del foglio n.2;

seguono beni mobili.

5) ISCRIZIONE del 29 Settembre 1992, nn. 12021/772 R.G. e . R.P.

Ipoteca volontaria nascente da atto, in data **21 settembre 1992**, Rep. n. 10471/6634, ai rogiti

del notaio Luigi Gatti di Potenza, per la somma di già lire **1.121.059.500** (diconsi lire un

miliardocentoventunomilionicinquantanovemilacinquecento) corrispondenti ad **€.578.978,91**

(cinquecentosettantottomilanovecentosettantotto vigola novantuno), a garanzia di un capitale

di già lire 747.373.000 (diconsi lire settecentoquarantatremilionitrecentosettantatremila), cor-

rispondenti ad €.385.985,94 (diconsi euro trecentottantacinquemilanovecentottantacinque vir-

gola novantaquattro), **a favore** Cassa Depositi e Prestiti, con sede in Roma, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] (PZ)

Oggetto: Fabbricati in Comune di **Picerno** insistenti sulle particelle 12 e 55 del foglio n.2.

6) ISCRIZIONE del 15 Ottobre 1997, nn. 14885/1179 R.G. e . R.P.

Ipoteca volontaria nascente da atto, in data **13 ottobre 1997**, Rep. n. 33852, ai rogiti del no-

taio Antonio Di Lizia di Potenza, per la somma di già lire **600.000.000** (diconsi lire seicento-

milioni) corrispondenti ad **€.309.874,14** (trecentonovemilaottocentosettantaquattro virgola

quattordici), a garanzia di un capitale di già lire 300.000.000 (diconsi lire trecentomilioni),

corrispondenti ad €.154.937,07 (diconsi euro centocinquantaquattromilanovecentotrentasette

virgola zero sette), per la **durata di anni cinque** - (*Scaduta il 15 ottobre 2002*) –, **a favore** Banca

Mediterranea S.p.A., con sede in Pescopagano (PZ), **contro** [REDACTED]

[REDACTED] squalina.

Oggetto: Immobili in Comune di **Vietri di Potenza** distinti in catasto al **foglio 28** particelle

63, 64, 66, 85, 86, 130, 132, 134, 135, 175, 177, 178, e **foglio 36** particelle 113, 123, 124,

220, 221, 222, 225, 229 e 230.

7) ISCRIZIONE del 22 Dicembre 2000, nn. 17215/2478 R.G. e . R.P.

Ipoteca volontaria nascente da atto, in data **21 dicembre 2000**, Rep. n. 16229, ai rogiti del

notaio Luigi Gatti di Potenza, per la somma di già lire **1.600.000.000** (diconsi lire unmiliardo-

seicentomilioni) corrispondenti ad **€.826.331,04** (ottocentoventiseimilatrecentotrentuno/04), a

garanzia di un capitale di già lire 800.000.000 (diconsi lire ottocentomilioni), corrispondenti

ad €.413.165,52 (diconsi euro quattrocentotredicimilacentosessantacinque/52), per la **durata**

di anni dieci - (*Scaduta il 21 dicembre 2010*) –, **a favore** Nuova Banca Mediterranea S.p.A., con

sede in Potenza, **contro** [REDACTED] squalina.

Oggetto: Immobili in Comune di **Vietri di Potenza** distinti in catasto al **foglio 28** particelle

63, 64, 85, 86, 130, 132, 134, 135, 175, 177, 178, 240, 241, e **foglio 36** particelle 113, 123,

124, 221, 222, 225, 230, 306, 307, 308, 309, 310, 311, nonché immobili in Comune di **Picer-**

no riportati in Catasto al **foglio 31** particelle 1133 sub 30 e 1133 sub 32;

8) ISCRIZIONE del 15 marzo 2001, nn. 3552/424 R.G. e . R.P.

Ipoteca nascente da **Decreto Ingiuntivo**, rep. n.7810, emesso dal Tribunale di Perugia in da-

ta **23 novembre 2000**, per la somma di **lire 150.000.000** (diconsi lire centocinquantamilioni)

corrispondenti ad **€.77.468,53** (diconsi euro settantasettemilaquattrocentosessantotto/53) a ga-

ranzia di un capitale di **lire 97.841.249** (diconsi lire

novantasettemilioniottoctoquarantunomiladuecentoquarantanove) corrispondenti ad

€50.530,79 (diconsi euro cinquantamila cinquecentotrenta/79); **A favore:** Mignini S.p.A. –

Petrignano di Assisi, con sede in Assisi (PG), **contro:** [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari ad ½ (un mezzo),

Oggetto: Immobili in Comune di **Potenza**, riportati in Catasto, al **foglio 47**, particelle **1484 sub 19** e **1484 sub 4**, nonché immobili in **Picerno** al **foglio 2** particella 55/94;

9) TRASCRIZIONE del 30 Agosto 2001, nn. 12355/9969 R.G. e . R.P.

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di **Potenza** in data **19 giugno 2001**, rep. n.175, **a favore:** Mignini S.p.A., con sede in Assisi (PG), **contro:** Curcio Rocco, per la quota di piena proprietà pari ad ½ (un mezzo),

Oggetto: Immobili in Comune di **Potenza**, riportati in Catasto, al **foglio 47**, particelle **1484 sub 19** e **1484 sub 4**, nonché immobili in Comune di **Picerno** al **foglio 2** particella **55** e **94**;

10) ISCRIZIONE del 25 settembre 2001, nn. 13557/1721 R.G. e . R.P.

Ipoteca nascente da **Decreto Ingiuntivo**, rep. n.332, emesso dal Tribunale di **Potenza** in data **13 agosto 2001**, per la somma di già lire **400.000.000** (diconsi lire quattrocentomilioni) corrispondenti ad **€206.582,76** (diconsi euro duecentoseimila cinquecentoottantadue/76) a garanzia di un capitale di già **lire 341.289.887** (diconsi lire trecentoquarantunomilioni duecentoottantanove mila ottocentoottantasette) corrispondenti ad **€176.261,52** (diconsi euro centosettantaseimila duecentosessantuno/52); **A favore:** Banca di

Roma S.p.A., con sede in Roma, **contro:** [REDACTED] con sede in Picerno (PZ), **Municella Lina**, **Curcio Donato** e **Di Carlo Pasqualina**

Oggetto: Beni di proprietà della società **Sumicola Curcio di Rocco Curcio & C. S.a.S.**, con sede in Picerno (PZ):

- Proprietà superficiaria su immobile in **Picerno** censito in Catasto al **Foglio 2** particella **590**,

Beni di Proprietà [REDACTED]

- Quota di proprietà pari ad ½ (un mezzo) su immobili in **Picerno**, riportati in Catasto al fo-

glio 2 particella 634 nonché immobili in **Potenza**, riportati in Catasto, al **foglio 47**, particelle **1484 sub 19** e **1484 sub 4**:

Beni di proprietà di [REDACTED]

- Piena proprietà su immobili in **Picerno** riportati in catasto al **foglio 31** particelle **1133 sub 30** ed **1133 sub 32**, nonché immobili in **Vietri di Potenza** al **foglio 28** particelle **63, 64, 85, 86, 130, 132, 134, 135, 175, 177, 178, 240, 241**, **foglio 36** particelle **113, 123, 124, 221, 222, 225, 306, 307, 308, 309, 310, 311**;

11) ISCRIZIONE del 15 maggio 2004, nn. 9923/2646 R.G. e . R.P.

Ipoteca nascente da **Decreto Ingiuntivo**, rep. n.1080, emesso dal Tribunale di **Potenza** in data **27 aprile 2004**, per la somma di **€40.000,00** (diconsi euro quarantamila/00) a garanzia di un capitale **€20.222,34** (diconsi euro ventimiladuecentoventidue/34); **A favore**: Bancapulia S.p.A., con sede in San Severo (FG), **contro**: [REDACTED]

Oggetto: Beni di proprietà [REDACTED]

- Immobili in Comune di **Picerno**, riportati in Catasto, al **Foglio 2** particella **634** e **590**, nonché immobili in **Potenza** al **foglio 47**, particelle **1484 sub 19** e **1484 sub 4**;

Beni di proprietà di [REDACTED]

- Quota di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) su immobili in **Picerno**, riportati in Catasto al **foglio 31** particelle **1133 sub 30** ed **1133 sub 32**, immobili in **Vietri di Potenza** al **foglio 28** particelle **63, 64, 85, 86, 130, 132, 134, 135, 175, 177, 178, 240, 241**, **foglio 36** particelle **113, 123, 124, 221, 222, 225, 230, 306, 307, 308, 309, 310, 311**;

12) ISCRIZIONE del 11 novembre 2004, nn. 20898/5486 R.G. e . R.P.

Ipoteca nascente da **Decreto Ingiuntivo**, rep. n.2648, emesso dal Tribunale di **Potenza** in data **20 ottobre 2004**, per la somma di **€35.000,00** (diconsi euro trentacinquemila/00) a garanzia di un capitale **€19.448,15** (diconsi euro diciannovemilaquattrocentoquarantotto/15); **A favore**: Bancapulia S.p.A., con sede in San Severo (FG), **contro**: [REDACTED]

Oggetto: Immobili in Comune di **Picerno**, riportati in Catasto, al **Foglio 31** particella **1133 sub 30** ed **1133 sub 32**, nonché immobili in **Vietri di Potenza** al **foglio 28**, particelle **63, 64, 85, 86, 130, 132, 134, 135, 175, 177, 178, 240, 241**, foglio **36** particelle **113, 123, 124, 221, 222, 225, 230, 306, 307, 308, 309, 310, 311**;

13) ISCRIZIONE del 17 febbraio 2005, nn. 3692/654 R.G. e . R.P.

Ipoteca Giudiziale nascente da **Ruoli del 01 febbraio 2005, rep. n.19278**; **A favore:** SEM S.p.A., con sede in Potenza, **contro** [redacted] sede in Picerno, a garanzia della somma di **€.121.042,61**, (diconsi euro centoventunomilaquarantadue/61), è stata iscritta **ipoteca sul diritto di superficie** relativo agli immobili distinti in **Catasto Terreni** del Comune di **Picerno** al **foglio 2**, particelle **360, 361, 362, 363, 364 e 365**.

14) ISCRIZIONE del 06 maggio 2005, nn. 8944/1942 R.G. e . R.P.

Ipoteca Giudiziale nascente da **Ruoli del 29 aprile 2005, rep. n.20107**; **A favore:** SEM S.p.A., con sede in Potenza, **contro** [redacted] per la quota di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo), a garanzia della somma di **€.66.213,60**, (diconsi euro sessantaseimiladuecentotredici / 60), è stata iscritta **ipoteca sugli immobili in Picerno riportati in Catasto** al **foglio 31**, particelle **1133 sub 30** e **1133 sub 32** nonché immobili in **Vietri di Potenza** al **foglio 28** particelle **85, 86, 134, 135, 175, 177, 178, 63, 64, 240, 241, 130, 132**, foglio **36** particelle **113, 123, 310, 311, 230, 124, 306, 307, 308, 309, 221, 222, 225**.

15) ISCRIZIONE del 07 giugno 2005, nn. 10562/2382 R.G. e . R.P.

Ipoteca Giudiziale nascente da **Ruoli del 31 maggio 2005, rep. n.20420**; **A favore:** SEM S.p.A., con sede in Potenza, **contro** [redacted], per la quota di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo), a garanzia della somma di **€.4.114,27**, (diconsi euro quattromilacentotordici/27), capitale **€.2057,14** (diconsi euro duemilacinquantasette/14) è stata iscritta **ipoteca** sulla quota di piena proprietà relativa agli immobili in **Vietri di Potenza** al **foglio 28**, par-

ticelle 85 e 86.

Iscrizioni e trascrizioni accertate dal CTU:

16) TRASCRIZIONE del 06 ottobre 2011, R.G. n.13873 e R.P. n.10814 Pres. ne n.34

Domanda Giudiziale 501 Accertamento di diritti reali emesso dal Tribunale di **Potenza** in data **06 ottobre 2011**, a favore: [REDACTED] contro [REDACTED] la quota di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) (Crf. All. n. **10**: Ispezioni ipotecarie);

Oggetto: Immobili in Comune di **Potenza**, riportati in Catasto, al **foglio 47**, particella **1484 sub 4**;

17) Domanda di Annotazione del 28/09/2011, R.G. n.13615 e R.P. n.1507 Pres. ne n.69.-

Annotazione a iscrizione - 824 surrogazione – Atto notarile pubblico n.44504/15366 in data **12/09/2011** del notaio [REDACTED] da **Bari**, a favore: (come nella formalità originaria) **BANCA di ROMA S.p.A.**, contro: **1)** (come nella formalità originaria) [REDACTED] di [REDACTED] s. con sede in Picerno; **2)** [REDACTED] Di [REDACTED]

Soggetto a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art.2843 c.c. surroga, postergazione): **LOVELLI Stella** nata a Potenza il **08/11/1969** – C.F.: [REDACTED] (Crf. All. n. **10**: Ispezioni ipotecarie)

Oggetto: “Premesso che: **A)** Che “l’Unicredit Credit Management Bank S.P.A.” vanta nei confronti della **Società Suinicola Curcio di Rocco Curcio & C. S.a.s.**, con sede in Picerno alla C.da Marmo n.30 (P.IVA:00894320761) e dei Sig.ri. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] tutti domiciliati in Picerno alla via Boscotrecase n.16, il seguente credito riportato in D.I. n.332/01 emesso dal **Tribunale di Potenza**, in data **13 agosto 2001**, per l'importo di **Euro 176.261,52** oltre interessi convenzionali dal giorno **1 gennaio 2001** in dipendenza del rapporto di C/C n.3171.36 a sofferenza e assistito da ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Potenza in data

lire **400.000.000** (*quattrocentomilioni*) pari ad euro **206.582,76**

20/03/2007 ai nn.7195/1042, per la somma di euro 55.000,00 (cinquantacinquemila / 00) in

dente presso il Tribunale di Potenza; **B)** Che la signora [REDACTED], suddetta ha offerto

in pagamento delle obbligazioni esistenti a carico della suinicola **_____ & C.**

Curcio Rocco, in relazione alla posizione debitoria in oggetto indicata la somma di **euro**

90.000,00 (*novantamila / 00*) chiedendo di essere surrogata nei diritti di ASPRA FINANCE

S.P.A. ai sensi dell'art.1201 c.c.; **C)** Che il valore della surroga ipotecaria in oggetto ammon-

ta ad **euro 151.582,76** (*centocinquantunomilacinquecentoottantadue / 76*) derivante

dall'ipoteca originaria di **Euro 206.582,76** (*duecentoseimilacinquecentoottantadue / 76*) de-

tratta la citata restrizione del 20 marzo 2007 per la somma di **euro 55.000,00** (*cinquantacin-*

quemila / 00); **D)** Che “UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.”, ha aderito

alla predetta proposta. Tutto ciò premesso la signora **LOVELL** Stellan suddetta dichiara di

aver già versato alla UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. la detta somma

di **Euro 90.000,00** (*novantamila / 00*) a mezzo di bonifico bancario intestato alla

UNICREDIT S.P.A. sul seguente IBAN: IT 19 0 02008 11770 000041150079. Di tale somma

la UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. rilascia definitiva quietanza di-

chiarando di non aver null'altro a pretendere per le obbligazioni richiamate in premessa nei

confronti della sentenza Carlo di Carlo Rocco di Carlo Antonio Carlo Ch...

Curcio Donato, Di Carlo Pasqualina, Muncicella Lima e Curcio Rocco. A seguito del ferito pa-

gamento la “UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.” così come costituita e

rappresentata, dichiara di surrogare la sig. [REDACTED] suddetta, limitatamente alla

somma pagata in tutti i diritti, azioni, ragioni, già facenti capo ad “UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.” nei confronti della Società [REDACTED] e dei signori [REDACTED] nonché nell'iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza in data **25 settembre 2001**, al n.**13557** Reg. Gen. e n.**1721** Reg. Part. per il valore ipotecario di **Euro 151.582,76** (*centocinquantunomilacinquecentoottantadue / 76*) derivante dall'ipoteca originaria di **Euro 206.582,76** (*duecentoseimilacinquecentoottantadue / 76*) detratta la citata restrizione del **20/03/2007** per la somma di **€55.000,00** (*cinquantacinquemila / 00*). A tal fine, le parti consentono all'annotazione, ai sensi e per gli effetti dell'art.2843 del codice civile, di tale subingresso a margine della nota di iscrizione dell'ipoteca, esonerando il conservatore della competente conservatoria del territorio da ogni responsabilità al riguardo. Ai sensi e per gli effetti degli articoli 2839 n.2 e 2843, comma 2, del codice civile, la signora [REDACTED] elegge domicilio nella circoscrizione del Tribunale in cui ha sede l'ufficio dei registri immobiliari presso il quale è iscritta l'ipoteca e precisamente in Potenza.”

18) TRASCRIZIONE del 22 giugno 2007, R.G. n.14654 e R.P. n.8381 Pres. ne n.76

Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di

Potenza in data **22 giugno 2007**, a favore: [REDACTED] – Assisi (PG), contro [REDACTED]

[REDACTED] Rocco, per il diritto di proprietà per la quota di **1/1** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di **1/1** (Crf. All. n. **10**: *Ispezioni ipotecarie*);

Oggetto: Immobili in Comune di **Potenza**, riportati in Catasto, al **foglio 47**, particella **1484 sub 4 e 1484 sub 19**; Terreno in Comune di **Picerno**, riportato in Catasto, al **foglio 2**, particella **590**; **altri immobili non oggetto del presente procedimento.**

Quesito n.2:

2) Proceda ad una sommaria descrizione del bene;

Risposta al quesito n.2:

UNITA' NEGOZIALE N.1:

Foglio: 2 Particella: 590 - Categoria D/7 (Edifici attività industriali) - Rendita Euro 234,99

- Indirizzo: Strada Boscotrecase(ex Contrada Marmo) **Piano:** T;

L'immobile di natura industriale adibito a trasformazione e stagionatura di carni suine, i cui riferimenti catastali sono riportati innanzi, è costituito da un capannone di forma rettangolare con una piccola appendice sul lato Ovest che gli fa assumere la forma di una L. (Crf. All. n. 6: *Planimetrie catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo*). Ha una superficie di $mt.[(6.60 \times 31.10) + (5.60 \times 13.30) + (3.60 \times 30.60)] = \mathbf{mq.389,90}$ ed una altezza di **mt.3,50**.

La copertura è in lamiera grecata e getto di cls. leggero con una leggera pendenza pari a circa il 3%. Il capannone è parte di un complesso agricolo-industriale ubicato in agro di **Picerno** al foglio 2 part. 639 che incorpora altri fabbricati all'interno della stessa particella i quali non sono oggetto di pignoramento, tra i quali quello censito in catasto al foglio 2 part. 346 confinante con il capannone in oggetto lungo il lato est. Dalla strada comunale denominata "Boscotrecase, attraversando un cancello motorizzato, si accede all'area dell'interno complesso agricolo industriale, che attraverso una strada asfaltata si raggiunge il capannone oggetto di pignoramento mentre detta strada prosegue a servizio degli altri immobili del complesso citato. Di seguito segue breve descrizione ambiente per ambiente dell'immobile in argomento:

LOCALE DI SGOMBERO

Al capannone si accede dal lato sud attraverso una porta che permette l'accesso in un'area denominata "**locale di sgombero** delle dimensioni di circa ml.17,00 x 3,60 nella parte iniziale e ml. 5,80 x 1,70 nella parte finale, con una altezza che varia da ml.3,50 nel punto più basso fino a ml. 3,90 nel punto più alto, la superficie risulta disseminata da vari elettrodomestici, carrelli e materiali in ferro, utilizzata come zona di transito per accedere ad altri ambienti del capannone. La pavimentazione è del tipo industriale, la copertura è in semplice lamiera men-

tre le pareti sono costituite da muratura portante di tipo tradizionale ed intonacate a civile.

Lungo il lato sinistro del locale sgombero sono dislocati n. 5 accessi ai vari locali del capannone ognuno dei quali è parte del ciclo produttivo. Il primo accesso permette l'ingresso al locale **"confezionamento"**, il secondo al locale **"stagionatura"** che per meglio identificarlo indicheremo con **"stagionatura n.1"**, il terzo ed il quarto ai locali **"asciugatura"** che per meglio puntualizzare indicheremo con **"asciugatura n. 1 e n. 2"**, il quinto sul fondo del locale sgombero permette l'ingresso ad un altro locale **"stagionatura"** che per meglio identificarlo indicheremo con **"stagionatura n. 2"**. Dal locale **"confezionamento"** si accede ad altri locali ovvero al locale **"spedizione-vendita"**, al locale **"ripostiglio"**, al locale **"cella stagionatura-confezionamento"** ed infine ad un **"corridoio"** per l'accesso ai locali per **"servizi igienici"**. La parte posteriore dell'immobile, sul lato nord, è invece occupata da un **deposito** non comunicante con il locale di sgombero.

LOCALE CONFEZIONAMENTO

Il locale **"confezionamento"** delle dimensioni di circa ml.6,20 x ml.5,60= **mq.34,72** x h ml.3,50, è costituito da un ambiente al cui interno sono presenti: un macchinario per la lavorazione delle carni, tavoli con apparecchiature varie ed oggettistica inerenti l'attività. Nella parte posteriore dell'ambiente è presente una finestra con apertura a vasistas, i pavimenti sono in battuto di cemento del tipo industriale, il locale è dotato di impianto elettrico e l'illuminamento dello stesso è stato realizzato con plafoniere a soffitto. I muri sono interamente rivestiti con pannelli sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato isolante. La porta di ingresso è in lega metallica. Nella parte ovest dell'ambiente vi è un'ulteriore porta dalla quale si può uscire all'esterno del fabbricato.

LOCALE SPEDIZIONE VENDITA

Il locale **"spedizione vendita"** delle dimensioni di circa ml. 2,7 x ml. 2,7= **mq.7.29**, è un ambiente accessibile, oltre che dal locale confezionamento, anche dall'esterno per mezzo di

una serranda esistente in lamiera zincata. Al suo interno sono presenti utensili vari, un grosso quadro elettrico, una vaschetta per contenimento di liquidi ed un pianale in alluminio contenente oggetti in plastica. Lungo la parete ovest è presente una finestra con apertura a vasistas. I muri sono interamente rivestiti con pannelli sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato isolante, il pavimento è del tipo industriale in battuto di cemento. E' altresì presente l'impianto elettrico ed idrico.

LOCALE RIPOSTIGLIO

Il locale **ripostiglio** è costituito da un piccolo ambiente anch'esso con pareti rivestiti con pannelli sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato isolante, le sue dimensioni in pianta di circa ml. 2,50 x ml.1,7= **mq.4.25** x h ml.3,50, utilizzato come piccolo deposito è accessibile oltre che dal locale spedizione-vendita per mezzo di una porta, anche dall'esterno dell'intero fabbricato per mezzo di una apertura sul lato sud con annessa una piccola ventola per l'aerazione.

LOCALE CELLA STAGIONATURA-CONFEZIONAMENTO

Il locale **cella stagionatura-confezionamento** costituisce l'appendice a **L** sul lato ovest del fabbricato le cui dimensioni sono circa ml.8,20 x ml.2,60= **ml.21.32** x h ml.3,50. Si accede tramite apertura dal locale confezionamento sul lato nord. Al suo interno sono presenti dei carrelli in ferro, delle cassette in legno ed oggetti vari probabilmente utilizzati per il confezionamento delle carni prima della vendita. Anche qui i muri sono interamente rivestiti con pannelli sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato isolante ed il pavimento è del tipo industriale in battuto di cemento, l'illuminazione artificiale è assicurata da plafoniere a soffitto. Fissati a parete, sono visibili unità di aerazione e condizionamento.

LOCALE CORRIDOIO-SERVIZI IGIENICI

Nella parte ovest dell'immobile è presente un corridoio accessibile sia dall'interno che dall'esterno del fabbricato attraverso porte esistenti. In detto corridoio il pavimento è del tipo

industriale in battuto di cemento e la muratura è rivestita con pannelli sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato isolante. Detto corridoio consente l'accesso ai servizi igienici costituiti da due antibagni con ivi ubicato un piccolo lavabo e due bagni ove sono collocati dei vasi "alla turca". L'ambiente è dotato di impianto elettrico e di illuminazione. I pavimenti, sia del corridoio che dei servizi igienici, necessitano di manutenzione poiché rovinati in più punti ed in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

LOCALE STAGIONATURA N.1

Ripercorrendo il locale sgombero, come descritto nella parte iniziale del paragrafo, si accede dalla seconda apertura, al locale "**stagionatura n. 1**", costituito da un ambiente delle dimensioni in pianta di circa ml. 8,20 x ml. 6,20= **mq. 50.84** ed altezza pari a circa ml.3,50. All'interno dell'ambiente in descrizione come già detto per altri ambienti, sono presenti vari carrelli e utensili in ferro propedeutici alle lavorazioni industriali del centro trasformazione e stagionatura di carni suine.

I pavimenti anche qui sono del tipo industriale in battuto di cemento, in questo ambiente non vi sono aperture finestrate ed i muri sono interamente rivestiti con gli stessi pannelli già descritti in lamiera preverniciata. L'impianto di illuminazione artificiale è del tipo a plafoniere a soffitto e si osservano, sempre a soffitto delle unità di trattamento aria per garantire l'aerazione del locale. Attualmente il locale, in discreto stato di conservazione, è utilizzato come magazzino e non vi sono attività lavorative in corso.

LOCALE ASCIUGAMENTO n.1 e n.2

Dalla terza e dalla quarta porta presente sul lato sinistro del locale sgombero si accede ai locali **asciugamento n.1 e n. 2** del tutto simili sia dal punto di vista dimensionale, (circa $ml.6,00\ ml\ x\ ml.4,00 = mq.24,00\ x\ h\ ml.3,50$), che strutturale. Gli ambienti risultano entrambi rivestiti con i soliti pannelli isolanti in lamiera preverniciata, il pavimento è del tipo industriale, l'impianto di illuminazione artificiale è costituito da plafoniere a soffitto e nel solo locale

asciugamento n. 2 è presente a soffitto un'unità di trattamento aria per l'aereazione.

I due locali risultano quasi totalmente sgombri ed in discreto stato di conservazione.

LOCALE STAGIONATURA N. 2

Il quinto accesso presente sul lato sinistro del locale sgombero permette l'ingresso al locale

stagionatura n. 2 (*dim. circa ml.10,80 x ml.6,20= mq.66.96 x h ml.3,50*). L'ambiente è to-

talmente occupato da utensili, sacchi, utensili in ferro, sedie e cassette. All'interno del locale,

sul lato est è presente una apertura di forma rettangolare nel pavimento delle dimensioni di

circa ml.1,50 x 2,00 x h 0,40, dalla quale si vede affiorare una tubazione di scarico. Probabil-

mente è stata portata nell'ambiente una condotta di scarico. La tipologia costruttiva è simile

agli altri ambienti già descritti, le murature, rivestiti con pannelli isolanti in lamiera preverni-

ciata. Plafoniere a soffitto garantiscono l'illuminazione artificiale dell'ambiente che inoltre è

provvisto di una ampia superficie finestrata con apertura a vasistas lungo il lato ovest.

LOCALE DEPOSITO

L'ultimo ambiente che compone la **particella 590** è costituito da un **deposito** con accesso sul

lato nord del fabbricato, (*dim. ml.7,00 x 3,60=mq.25.20 altezza ml. 3,50÷3.90 + appendice di*

ml. 2,00 x 6,00= mq.12,00). Tale deposito, attualmente occupato da macchinari vari, risulta in

cattivo stato di conservazione potendosi osservare squarci nella copertura, cavi elettrici non

“in sicurezza” nonché dal cattivo stato di conservazione della pavimentazione.

Conclusioni relative all'immobile Foglio 2 Particella n.590

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione da un punto di vista

strutturale non altrettanto si può dire per lo stato di manutenzione. Un po' ovunque sia

all'interno che all'esterno dell'immobile vi sono utensilerie e macchinari in disuso nonché ma-

teriali ferrosi che dovrebbero essere sgomberati anche per rispetto alle normali norme di sicu-

rezza. Sono da segnalare dei necessari interventi di manutenzione sugli impianti, di ripristino

di intonaci, di sostituzione di pavimentazioni e qualche intervento sulle coperture.

UNITA' NEGOZIALE N.2: [REDACTED]

Foglio **47** Particella n.**1484** sub **19** – Via **Tirreno** – Piano **6°-7°** - Appartamento e soffitta in

Potenza - Cat. **A/2** – Classe **5** – Vani 6,5 R.C. €. **469,98**;

L'immobile i cui riferimenti catastali sono riportati innanzi, è costituito da un appartamento, con destinazione d'uso ad abitazione e da una soffitta, ubicati rispettivamente al piano **6°** e **7°** di un edificio residenziale sito a **Potenza** in **Via Tirreno** al n. **17** nella zona meglio conosciuta come [REDACTED]

L'abitazione, costituita da un unico livello, con ingresso al piano **6°**, accessibile tramite scala interna ed ascensore a servizio dell'intero fabbricato. Confina con altro appartamento di altra proprietà posto sempre al piano **6°** del fabbricato (Crf. All. n. **6**: *Planimetrie catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo*).

L'appartamento si compone: di un atrio-ingresso dal quale ci si immette, nel soggiorno sul lato destro e nella cucina sul lato sinistro, di un corridoio centrale dal quale è possibile accedere agli altri diversi ambienti. Detto appartamento nel dettaglio è quindi così composto:

- Atrio ingresso;
- Soggiorno lato destro rispetto all'atrio-ingresso;
- Cucina lato sinistro rispetto all'atrio-ingresso con accesso verso la veranda;
- Corridoio centrale di collegamento ai bagni ed alle camere da letto;
- N. 3 camere da letto di cui n. 2 di tipo singolo e n. 1 di tipo matrimoniale;
- N. 2 bagni di cui il primo con piatto doccia ed il secondo con vasca da bagno;
- Balcone sul lato destro.

Di seguito si rappresentano le principali caratteristiche dell'appartamento che è in buono stato di conservazione e risulta interamente arredato:

- bussole interne in legno Douglas;
- doppio infisso esterno con telaio in alluminio anodizzato;

	• Infisso esterno lato interno in legno Douglas;	
	• pavimenti interni in ceramica monocottura ed in piastrelle di gres sul balcone;	
	• rivestimento dei muri dei bagni con piastrelle di ceramica;	
	• impianti presenti: elettrico, idrico, fognario, gas e citofonico, tutti in buono stato di manutenzione e conservazione;	
	• impianto di riscaldamento costituito da radiatori riscaldati da caldaia murale a gas metano.	
	Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati a civile ed allo stato attuale non si evidenziano	
	necessità di alcun tipo di manutenzione.	
	I serramenti risultano essere di buona qualità essendo gli stessi sostituiti da non molto tempo	
	inoltre, sono presenti anche doppi infissi esterni che garantiscono una buona coibentazione	
	termica negli ambienti.	
	L'appartamento in argomento, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal figlio dei	
	coniugi proprietari.	
	<u>SOFFITTA</u>	
	Il locale soffitta è ubicato al piano settimo nell'angolo Nord-Est ÷ Sud-Est del fabbricato.	
	Esso risulta accessibile, come l'appartamento, esclusivamente tramite scala interna a servizio	
	dell'intero fabbricato, e vi si arriva imboccando un corridoio sul lato Sx del pianerottolo di ar-	
	rivo del 7° piano, qui sono posizionate parte delle soffitte dei condomini del fabbricato ed in	
	fondo al corridoio a Dx si accede alla soffitta. (Crf. All. n. 6: <i>Planimetrie catastali e planimetrie ri-</i>	
	<i>levate in fase di sopralluogo</i>). Il locale, rifinito a civile, è in buono stato di conservazione e ma-	
	nutenzione senza alcun segno di umidità ben tinteggiato, la porta di ingresso è in legno abete	
	verniciato di colore bianco, il pavimento è in brecciato di cemento non levigato dopo posa in	
	opera. L'illuminazione di tipo naturale è garantita da un lucernario con apertura a libro. At-	
	tualmente la soffitta è utilizzata come deposito di vecchi mobili, indumenti ed oggetti vari. A	
	parte il punto luce per l'illuminazione notturna non sono presenti altri tipi di impianti.	
		23

UNITA' NEGOZIALE N.2:

Foglio **47** Particella n.**1484** sub **4** – Via **Tirreno** – Piano **Terra** - Garage in **Potenza** Cat. **C/6**

– Classe **5** – mq. **20** R.C. €. **50,61**;

Il locale garage in descrizione, ha ingresso indipendente, posizionato al piano terra del fabbricato di via Tirreno n.17 nell'angolo Nord-Est ÷ Sud-Est, è accessibile dal piazzale di ingresso

al fabbricato dopo aver oltrepassato il cancello elettrico principale a servizio dei condomini.

L'ingresso è sul lato del prospetto principale del fabbricato e confina a sud-ovest con box

auto di altra proprietà, ad Nord-Est con il prospetto laterale del fabbricato ed a Sud-Est fronte

libero con la strada di accesso riservata ai condomini. Il locale, in discreto stato di conserva-

zione, è un tipico box garage attualmente utilizzato per ricovero di autovetture e/o motocicli

oltre che come rimessaggio di piccoli attrezzi ed utensili vari. L'unica apertura esistente sul

lato Sud-Est è quella utilizzata per l'ingresso delle autovetture ed è costituita da una serranda

con apertura centrale di tipo manuale basculante dal basso verso l'altro realizzata in lamiera di

ferro. La pavimentazione del locale è realizzata con piastrelle tipo gres 7*15 di colore rosso, il

solaio è di tipo latero-cemento, le rifiniture interne sono a civile ed all'interno si è potuta con-

statare la presenza sia dell'impianto di illuminazione che di quello idrico poiché nella parte

anteriore destra del garage è presente un pilozzo con regolare scarico nella fogna pubblica. Il

locale, a causa di evidenti segni di risalita capillare lungo i muri perimetrali, necessita di in-

terventi di ripresa degli intonaci interni e di tinteggiatura generale in quanto da lungo tempo

non ritinteggiate. All'esterno, si denota la mancanza di manutenzione all'infisso di chiusura

del locale garage che necessita di rimozione della vecchia pittura e riverniciatura(Crf. All. n. **6**:

Planimetrie catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo).

TERRENO – Agro di Picerno - **Foglio: 2 - Particella: 634** Seminativo **cl. 3^a** – Superficie ha

02 are **76** ca **58** – **Reddito Dominicale** Euro 28,57 – **Agrario** Euro 27,51;

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da una giacitura in accentuata pendenza, in-

		colto, adibito a pascolo e senza alcun segno di lavorazioni di recente esecuzione.	
		Il fondo è ubicato a Picerno, in località Boscotrecase, raggiungibile per mezzo della strada comunale Boscotrecase e confinante a nord con le particelle 632, 92, 660 del foglio 2, a sud con le particelle 639 e 635 del foglio 2 e la strada comunale Boscotrecase, a est con la particella 345 e la strada comunale Boscotrecase, a ovest con le particelle 812, 637, 638 del foglio n.2. Come precedentemente evidenziato il terreno è incolto ed al suo interno vi sono circa n.80 piante di pioppo dell'età di circa 8÷10 anni . Si notano inoltre piccoli smottamenti e risulta evidente l'assoluto abbandono dal punto di vista manutentivo e colturale essendo il sottobosco del pioppeto interamente coperto di rovi e arbusti spinosi. Detto terreno è attraversato trasversalmente da una stradina realizzata con misto stabilizzato. Dagli atti reperiti detta stradina non risulta accatastata ne sono stati rinvenuti permessi dalle pubbliche autorità competenti per la realizzazione della stessa. Il terreno sopradescritto allo stato attuale non risulta delimitato a mezzo di recinzioni ed inoltre è accessibile sia dalla particella 639 del foglio n. 2 che dalla strada comunale Boscotrecase.	
		UNITA' NEGOZIALE N.3:	
		Foglio 31 Particella n. 1133 sub 30 – Via Oscar Pagano – Piano 2° - Scala “ C ” Appartamento in Picerno Cat. A2 – Classe 2 – Vani 5,5 R.C. 411,87 .	
		Il fabbricato di cui trattasi consiste in un immobile, con destinazione d'uso ad abitazione, sito in Picerno (PZ) in Largo I° Maggio (<i>ex Via Oscar Pagano</i>), ubicato rispettivamente al piano 2° , scala “ C ” di un edificio residenziale. L'abitazione è costituita da un unico livello, accessibile tramite scala interna confinante con un altro appartamento di altra proprietà disposto sempre al piano 2° del fabbricato(<i>Crf. All. n. 6: Planimetrie catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo</i>). L'unità immobiliare si compone di un atrio-ingresso, che immette nel soggiorno sul lato destro e nella cucina sul lato sinistro, di fronte all'ingresso si accede al corridoio centrale dal quale è possibile poi accedere ai restanti ambienti. Infatti, sul lato DX troviamo una came-	
			25

	ra mentre sul lato SX troviamo un bagno, e difformemente a quanto risulta dalla planimetria	
	catastale invece del 2° bagno vi è una cameretta e di seguito l'altra camera da letto, frontal-	
	mente al corridoio si accede al piccolo ripostiglio. Infine, dalla cucina si accede sul balcone	
	chiuso a veranda, dalla camera da letto sull'altro balcone, ambedue posti sul lato NORD,	
	mentre sul balcone posto a SUD si accede dal soggiorno e dall'altra camera con vista a SUD.	
	L'appartamento in definitiva risulta così composto: Atrio-ingresso, corridoio centrale, cucina	
	con annessa veranda sul balcone, soggiorno, piccolo ripostiglio-lavanderia, due camere da let-	
	to, una cameretta ed un bagno, un piccolo balcone sul lato NORD ed uno grande sul lato	
	SUD;	
	L'appartamento, come si può anche evincere dalla documentazione fotografica, è in buono	
	stato di conservazione e manutenzione è ammobiliato e presenta le seguenti principali caratte-	
	ristiche:	
	• bussole interne in legno mogano;	
	• infissi esterni con telaio in alluminio;	
	• pavimenti interni in ceramica monocottura;	
	• rivestimento pareti bagni e cucina in piastrelle maiolicate;	
	• impianti presenti: elettrico, idrico, fognario, gas;	
	• Impianto citofonico – dall'ingresso esterno dell'edificio;	
	• impianto di riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia murale a gas metano.	
	Tutti gli ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati ed allo stato attuale non vi sono segni	
	evidenti della necessità di lavori di manutenzione. La camera da letto matrimoniale, la camera	
	da letto con due letti singoli, parte del soggiorno e del corridoio centrale sono rivestiti con	
	carta da parati ancora in buono stato di conservazione ad eccezione di zone limitate del corri-	
	doio ove si evidenziano piccoli segni di distacco.	
	I serramenti risultano essere di discreta qualità così come lo stato di conservazione degli into-	
		26

naci interni.

UNITA' NEGOZIALE N.3:

Foglio **31** Particella n.1133 sub **32** – Via **Oscar Pagano** – Piano **3°** - Scala “**C**” Soffitta in

Picerno Cat. **C/2** – Classe **4** – mq. **54,00** R.C. **128,29**.

Il locale soffitta è ubicato al piano terzo del fabbricato, nella parte sinistra del pianerottolo di arrivo, accessibile tramite la scala interna principale del fabbricato con ingresso indipendente.

L'ingresso è posto sul lato OVEST e confina a SUD con due soffitte di altra proprietà mentre il lato NORD corrisponde alla facciata esterna del fabbricato.

L'ambiente ha forma rettangolare con lato lungo in direzione EST – OVEST ed è rifinito a civile pur se attualmente avrebbe bisogno di una ritinteggiatura. Vi sono evidenti segni di uso come foresteria o cameretta di emergenza infatti è presente un piccolo bagno con vaso igienico, un pilozzo a mò di lavandino, è inoltre dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori riscaldati da caldaia murale a gas metano. Il soffitto è inclinato e la parte bassa è delimitata da un elemento separatore che ne impedisce l'accesso (*forse un tramezzo rivestito di moquette*). Vi è una finestra ad abbaino che si affaccia sul tetto del fabbricato che consente il ricambio d'aria e l'ingresso di luce sufficiente alla vivibilità senza l'ausilio di luce artificiale nelle ore diurne. La porta di ingresso in legno – alluminio è in ottime condizioni di manutenzione, la porta del bagno anch'essa in ottime condizioni è in alluminio; il pavimento, in moquette di colore beige, dovrebbe essere sostituito in quanto sono evidenti i segni di invecchiamento ed usura, vi è infine un armadio a muro con portine scorrevoli in legno laccato bianco.(Crf. All. n. **6**: *Planimetrie catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo*).Le pareti che danno sui lati interni sono intonacate a civile mentre la parete esterna, oltre all'intonaco, è stata rivestita di moquette dello stesso tipo e colore di quella del pavimento. Come già evidenziato innanzi, le tinteggiature sono in pessimo stato ed in alcuni punti specifici come ad es. nel bagno, vi sono segni di umidità con conseguenti degradazioni di intona-

ci e pitture causati da ponti termici non adeguatamente isolati.

UNITA' NEGOZIALE N.3 - (FABBRICATI RURALI):

Foglio 36 Particella n. 230 – Vietri di Potenza - C.da **Campitelli** –Fabbricato rurale Superficie ha 00 are 00 ca 70

Foglio 36 Particella n. 222 – Vietri di Potenza - C.da **Campitelli** –Fabbricato rurale Superficie ha 00 are 00 ca 85

Foglio 36 Particella n. 221 – Vietri di Potenza - C.da **Campitelli** –Fabbricato rurale Superficie ha 00 are 00 ca 98

Trattasi di n.3 fabbricati rurali, di cui i due identificati dalle particelle n.230 e n.222 sono adiacenti e costituiscono un unico corpo di fabbrica ma con ingressi separati. Per detti immobili, è stata rinvenuta Concessione edilizia n. 220 - Prat. edilizia n.52/UT/11- Prot. n.655 del 1982 rilasciata dal Comune di **Vietri di Potenza** al sig. [REDACTED] in qualità di committente dell'opera, allo scopo di adeguare le nuove costruzioni alle mutate esigenze della azienda agricola danneggiata dal **sisma** del 23/11/1980. I lavori furono eseguiti con in benefici di cui all'**art. 9 delle L. 219/81**. I fabbricati in oggetto ricadono all'interno del foglio 36 particelle 306 e 310 e sono accessibili tramite la strada intercomunale **Vietri – Tito**.

I fabbricati rurali censiti alle particelle 230 e 222 furono realizzati con destinazione d'uso " **stalla**" è costituiti da un unico locale di dimensioni lorde pari a **mq.170.00**, diviso in tre ambienti tra loro comunicanti: la stalla vera e propria, una sezione di emergenza e servizi vari, locali lavorazioni e conservazioni dei prodotti ed un alloggio con relativo bagno a servizio.

Allo stato attuale invece il fabbricato rurale fg. 36 part. 230 è adibito ad **abitazione di tipo civile** regolarmente utilizzato, ammobiliato, parzialmente ristrutturato, attiguo ma non comunicante con l'altro fabbricato rurale e risulta conforme al progetto iniziale. Il fabbricato rurale fg. 36 part. 222, attualmente è adibito a "**deposito**" di attrezzature ed utensili vari e risulta essere in cattivo stato di conservazione oltre che difforme dal progetto approvato (Crf. All. n. 6:

	<i>Planimetrie catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo).</i> Per quanto attiene al fabbricato	
	di cui al fg. 36 particella 221, fu realizzato con destinazione d'uso “ fienile ” con la medesima	
	concessione edilizia di cui ai due fabbricati descritti in precedenza. Il fabbricato delle dimen-	
	sioni di ml.16,60 x 6,60= mq.109,56 , attualmente, è costituito da un corpo di fabbrica suddi-	
	viso in tre sezioni: Ricovero suini per la fecondazione artificiale, sala monta, e laboratorio.	
	DESCRIZIONE FABBRICATO RURALE FG. 36 Part. Ila 230	
	Al fabbricato si giunge dalla strada Tito-Vietri di Potenza ed imboccando al Km. 14,00 dal	
	raccordo autostradale una strada non asfaltata della lunghezza di circa ml.50.	
	Il fabbricato in argomento si compone di: un atrio-ingresso, un corridoio centrale dal quale è	
	possibile accedere a n. 2 camere da letto sul lato ovest , al bagno sul lato nord ed a una cucina	
	sul lato ovest dalla quale si accede ad un'altra camera da letto sul lato nord. La struttura por-	
	tante è costituita da muratura portante.	
	Lungo il prospetto principale vi sono, oltre alla porta di ingresso, due piccole finestre delle	
	dimensioni di ml.1,00 x ml.0,75 <i>(una nel corridoio ed una nel bagno)</i> , lungo il prospetto po-	
	steriore vi sono n. 4 finestre delle stesse dimensioni di prima <i>(due nel locale cucina ed altre</i>	
	<i>due nelle rispettive stanze da letto)</i> ed infine una altra apertura finestrata si apre lungo il pro-	
	spetto laterale. Il fabbricato risulta ammobiliato, in cattivo stato di conservazione, attualmen-	
	te adibito ad abitazione e con le seguenti caratteristiche:	
	• Pareti intonacate a civile per interno ed esterno;	
	• Bussole interne in legno;	
	• Rivestimento dei muri dei bagni e della cucina in piastrelle;	
	• Impianto di riscaldamento a radiatori <i>(mancante di caldaia non più funzionante)</i> e camino;	
	• Impianti presenti: elettrico, idrico, fognario;	
	• Infissi sia in legno che in alluminio;	
	• Pavimenti interni in ceramica monocottura	
		29

- Assenza di citofono esterno;

Il fabbricato necessita di interventi di ripresa degli intonaci interni soprattutto nella camera da letto sul lato nord e nella cucina e di tinteggiatura a causa di evidenti segni di degrado in alcuni ambienti . Da esame visivo risultano essere in atto fenomeni di piccole infiltrazioni dalla copertura e fenomeni di condensa per la presenza di ponti termici. Il fabbricato in argomento, al momento del sopralluogo, risultava detenuto dalla società Colli Lucani s.r.l.

PERTINENZE RITROVATE IN LOCO NON OGGETTO DEGLI ATTI

Adiacente ed esternamente al fabbricato (*particella 230*), lungo il prospetto laterale è stata rilevata in sede di sopralluogo una struttura **non accatastata e non autorizzata** delle dimensioni di ml.3,26 x ml.1,77= **mq.5.77** con porta di ingresso sul lato DX, edificata in muratura ed in parte addossata allo stesso muro della “**particella 230**”, ha copertura con tavolato in legno e lamiera grecata. Tale struttura è attualmente adibita a ripostiglio. Alle spalle del fabbricato, ad una quota più alta di circa cm.150, è presente una platea in calcestruzzo dove sono alloggiati tre silos ad uso della società  ai quali si accede a mezzo di una scala in calcestruzzo all'uopo realizzata, presumibilmente senza permesso edilizio non essendovi traccia negli elaborati autorizzativi.

DESCRIZIONE FABBRICATO RURALE FG. 36 Part. IIa 222

Il fabbricato rurale si compone di due ampi ambienti (*dim. nette ml.5,85x 5,40=***mq.31.59** e *ml.4,70 x 5,40=***mq.25.38**) comunicanti tra loro per mezzo di una porta delle dimensioni di ml.2,00 x ml.0,80. D'all'esterno i due ambienti hanno ingresso indipendente. I due portoni di ingresso sono in ferro ed anche in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di ruggine. L'ambiente sul lato destro confina con la “particella 230” ed attualmente viene utilizzato come punto di appoggio abitativo per gli operatori dell'azienda, infatti vi è di tutto, cucina, tavoli, un frigorifero, una stufa e piccoli utensili domestici. L'ambiente è dotato di impianto idrico ed elettrico con punto luce a soffitto. Sulle pareti sono presenti dei radiatori in ghisa per il ri-

	scaldamento ma la caldaia a gasolio non è più funzionante. Lungo la parete perimetrale confi-	
	nante con l'altro fabbricato rurale precedentemente descritto, è stato ricavato un piccolo ba-	
	gno delle dimensioni di ml.1,77 x ml.1,25 con relativo attacco fognario. L'ambiente sul lato	
	sinistro, dal quale si accede da una porta in legno come precedentemente descritto, è invece	
	adibito esclusivamente a magazzino all'interno del quale sono alloggiati dei macchinari e vari	
	utensili. Sul prospetto posteriore dei due ambienti, sono presenti due finestre delle dimensioni	
	di ml.1,00 x ml.0,75. Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato come quello preceden-	
	temente descritto. Gli intonaci sono del tipo del tipo civile sia internamente che esternamente.	
	Allo stato attuale il fabbricato necessita di interventi di rifacimento dell'intonaco esterno e re-	
	lativa tinteggiatura mentre internamente devono essere risolti problemi di ponti termici, ade-	
	guamento degli impianti elettrici, sostituzione del bruciatore per l'impianto di riscaldamento	
	e tinteggiatura interna. Gli infissi sono in alluminio ed il pavimento in battuto di cemento. Il	
	fabbricato in argomento, al momento del sopralluogo, risultava detenuto dalla società Colli	
	Lucani s.r.l.	
	DESCRIZIONE FABBRICATO RURALE FG. 36 Part. IIa 221	
	Il fabbricato rurale si compone di un unico corpo di fabbrica all'interno del quale sono state	
	creati, in difformità al progetto iniziale n. 6 ricoveri per suini delimitati da strutture in calce-	
	struzzo, una piccola sala per la fecondazione dei suini ed un ambiente delimitato da pareti in	
	PVC utilizzato come laboratorio. La struttura portante è in muratura. Il solaio di copertura è di	
	tipo latero-cementizio mentre la copertura del tetto è costituita manto di tegole marsigliesi.	
	Il fabbricato internamente è quindi così composto:	
	• Atrio-ingresso;	
	• Laboratorio a servizio della fecondazione dei suini, accessibile per mezzo di porta in PVC,	
	delimitato da pannelli in PVC con all'interno apparecchiature di tipo veterinario e bancone	
	in legno;	
		31

- Sala fecondazione suini con delimitatore in ferro e plastica per agevolare l'ingresso e l'uscita dei suini oggetto della fecondazione;
- n. 2 camere per il ricovero dei suini ciascuna costituita da n. 3 box delimitati da strutture in cls. per l'alloggiamento degli animali;
- Corridoio laterale di collegamento alle due camere per ricovero suini ed alla sala fecondazione.

Le pavimentazioni sono costituite da battuto di cemento, gli infissi sia interni che esterni sono in ferro, gli intonaci sia interni che esterni sono di tipo rustico, le due porte di ingresso sono di alluminio mentre una è in PVC. Le zone finestrate sono protette dall'esterno con delle inferriate. Il locale laboratorio è intonacato a civile e tinteggiato. Gli ambienti non sono dotati di impianto di riscaldamento né di impianto idrico e fognario e, pertanto, la fornitura dell'acqua potabile avviene per mezzo di una cisterna dislocata esternamente al fabbricato. L'impianto elettrico, ove presente è di tipo a canaline sovrapposte. Complessivamente l'immobile non è in cattivo stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di una ritinteggiatura generale, adeguamento impianto elettrico, qualche rappezzo di intonaco esterno nonché revisione di gronde e pluviali. Il fabbricato in argomento, al momento del sopralluogo, **risultava in uso**

OPERE A SERVIZIO DEI FABBRICATI RURALI.

Trattasi di concimaia, attualmente non in uso, in muratura di blocchetti in cemento e malta cementizia realizzata alla distanza di circa ml. 32 a sud dei due fabbricati innanzi descritti all'interno della particella 306 e formata da 2 vasche di m 4,00 x 3,00 con un pozzetto di raccolta del liquame di m. 1,00 x 1,00 x 1,00. Il collegamento con i fabbricati rurali 230, 221 e 222 doveva avvenire mezzo di condotta interrata come da progetto iniziale. Attualmente tale concimaia è totalmente riempita di liquami di natura zootecnica. (Crf. All. n. 6: Planimetrie catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo).

UNITA' NEGOZIALE N.3: (TERRENI)

Foglio: 28 - **Particelle:** 63, 64, 85, 86, 130, 132, 134, 135, 175, 177, 178, 240, 241

Trattasi di vari appezzamenti di terreni di cui alcuni di notevole estensione, situati a circa 14 km. dal raccordo autostradale Sicignano-Potenza, uscita Balvano, e confinanti: a NORD con porzioni del foglio 28 del comune di Vietri di Potenza; a SUD con la strada comunale Vietri di Potenza ÷ Tito e con il foglio 36 del comune di Vietri di Potenza, a EST con strada comunale da Vietri di Potenza ÷ Tito che in tale zona delimita anche il confine tra i Comuni di Vietri di Potenza e Savoia di Lucania, ad OVEST con porzioni del foglio 36 del Comune di Vietri di Potenza. L'accesso ai fondi avviene per l'appunto percorrendo la strada comunale Vietri di Potenza ÷ Tito fino allo svincolo con la Strada Statale Numero 94 del Varco di Pietrastretta dalla quale è possibile immettersi sul raccordo autostradale. Detti terreni sono tutti raggruppati nella stessa zona ed in particolare:

- le particelle 63, 64, 85, 86, 130, 132, 134 e 135 sono raggiungibili per mezzo di un tratturo non asfaltato ma con sede stradale in misto stabilizzato, con tratti in notevole pendenza soprattutto in prossimità della particella n.64 che occupa la parte sommitale di una collina;
- le particelle 175, 177, 178, 240, 241 sono ubicate lungo il lato Nord del confine con la strada comunale Vietri di Potenza ÷ Tito eccezion fatta per la particella n.177 che separa la strada comunale con il tratturo precedentemente descritto.

Allo stato attuale i terreni non risultano essere coltivati.

Le particelle 130, 132, 175, 177, 178, 240, 241, 134 e 135 sono totalmente incolte e presentano al loro interno delle piccole strutture rimovibili in lamiera utilizzate come ricovero per suini allevati allo stato brado. Le particelle in oggetto non sono delimitate tra loro a mezzo di recinzioni eccezion fatta per le particelle che confinano con altre proprietà come per l'appunto la particella n.240 e soprattutto la particella n.177 la quale è recintata, lungo il confine con la strada comunale e lungo la particella n.176 di altra proprietà, con rete metallica e paletti in le-

gno.

Le particelle n.63, 64, 85 e 86 alternano invece fasce di terreno totalmente spoglie a fasce riccamente ricoperte di vegetazione di tipo arbustivo. Anche queste ultime particelle non risultano tra loro delimitate né separate da confini visibili in loco, sono disseminate dei ricoveri per maiali dello stesso tipo di quelli innanzi descritti, eccezion fatta per la particella n.86, e sono delimitate dalle altre proprietà per mezzo di recinzioni con rete metallica e paletti in legno.

Una recinzione metallica separa la particella n.86 dalla particella n.133, quest'ultima non oggetto di pignoramento nell'interno della quale vi è anche una costruzione non accatastata, attualmente disabitata ed accessibile dal tratturo esistente.

Durante il sopralluogo si è constatata la presenza, sulla sommità della particella n.64, di una **antenna – ripetitore** di proprietà di un gestore telefonico non potuto accertare, in prossimità del punto fiduciario n.12 identificabile dall'estratto di mappa catastale. L'impianto per la ricezione e la trasmissione di segnali è di tipo fisso poiché l'antenna poggia su una platea in calcestruzzo ed è completamente delimitata da un muretto sul quale è stata fissata una recinzione in ferro, alta circa 1,50 ml, delimitata nella parte sommitale da filo spinato. All'interno dell'area recintata è presente anche una cabina di trasformazione che non si è potuta ispezionare posta a servizio dell'antenna – ripetitore innanzi descritta.

Sempre all'interno della particella n.64, a breve distanza dall'antenna - ripetitore, è stata ubicata, su platea in calcestruzzo, **una antenna per trasmissione dati internet** con relativo allaccio elettrico da impianto di trasformazione su palo. Tale antenna non risulta delimitata da alcuna recinzione. All'interno della particella n.86 del foglio n.28 è presente inoltre **una stazione di rilevamento dati sismografici** di piccole dimensioni realizzata, su base in cls. e completamente recintata, installata dall'Università degli Studi della Basilicata ed alimentata per mezzo di tecnologia fotovoltaica mediante un pannello di silicio installato sulla copertura.

Infine è stata rilevata la presenza di un elettrodotto, non riscontrabile in mappa catastale, che

	attraversa le particelle n.64, 130, 240, 132, 86, 134, 135, 177 del foglio n.28 e le particelle,	
	113, 123, 310, 225, 306 del foglio n.36. Si specifica, infine, che l'elettrodotto è <u>anche a servi-</u>	
	<u>zio</u> dei fabbricati rurali fg. 36 part. lle 222 e 230.	
	• Foglio: 36 - Particelle: 113, 123, 124, 225, 306, 307, 308, 309, 310, 311	
	Trattasi di vari appezzamenti di terreni ubicati in leggera pendenza, di cui alcuni di notevole	
	estensione, situati a circa 14 km. dal raccordo autostradale Sicignano-Potenza, uscita Balvano,	
	e confinanti a NORD con la strada comunale Vietri di Potenza ÷ Tito, a SUD con le particelle	
	n.112, 84, 110 e 72 del foglio n.28 del comune di Vietri di Potenza, a EST con il foglio n.10	
	particella n.82 del Comune di Savoia di Lucania, ad OVEST con le particelle n.71, 72 del fo-	
	glio n.36 del Comune di Vietri di Potenza.	
	L'accesso ai fondi avviene con le stesse modalità con cui si accede alle particelle preceden-	
	temente descritte al foglio n.28 ed in particolare:	
	• Le particelle n.225, 311, 310, 306 sono raggiungibili per mezzo di un tratturo non asfaltato	
	che permette l'accesso dalla strada comunale Vietri di Potenza ÷ Tito direttamente	
	all'interno della particella n.310, per poi attraversare parte della particella n.311 e termina-	
	re all'interno della particella n.306 ove sono presenti delle strutture in uso alla società Colli	
	Lucani s.r.l.;	
	• Le particelle n.113 e 123 sono ubicate a EST della particella n.306 e sono racchiuse tra il	
	confine comunale con il Comune di Savoia di Lucania e la strada comunale Vietri di Poten-	
	za ÷ Tito;	
	• La particella n.124 è ubicata a SUD della particella n.306 ed è accessibile per mezzo di essa	
	oppure attraversando le particelle n.113 e n.123;	
	• Le particelle n.307, 308 e 309 sono ubicate a OVEST della particella n.306 e sono accessi-	
	bili per mezzo di essa.	
	Allo stato attuale i terreni risultano essere incolti, privi di vegetazione eccezion fatta per alcu-	
		35

ni arbusti di piccole dimensioni nelle particelle 306, 310, 113 e 123, e presentano al loro interno delle piccole strutture rimovibili in lamiera utilizzate come ricovero per suini allevati allo stato brado. All'interno della particella n.113 è presente uno stagno di notevoli dimensioni utilizzato come abbeveratoio per i suini mentre all'interno della particella n.310 è ubicata una fontana per l'approvvigionamento idrico. Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che tali terreni sono attualmente utilizzati a servizio di un allevamento di suini della società Colli Lucani s.r.l. che ha in fitto tali fondi e che utilizza una tecnica di allevamento all'aperto.

STRUTTURE RITROVATE IN LOCO NON OGGETTO DEGLI ATTI

(Foglio n.36 particella n.306)

Nel corso del sopralluogo effettuato unitamente con il Custode Giudiziario Avv. Raffaella Calciano, si sono rilevate, all'interno della particella n.306 del foglio n.36, **alcune strutture di seguito meglio elencate e descritte**, in parte realizzate ed altre in realizzazione, dalla Società XXXXXXXXXX Crf. All. n. 6: Planimetrie catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo):

- **n.2 tettoie** a completamento dell'allevamento suinicolo all'aperto ed altre in fase di realizzazione delle dimensioni di ml. 100,00 x ml. 6,00;
- **opere di gestione dei liquami** costituite da n. 2 vasconi in terra ed una concimaia per la raccolta e trattamento delle deiezioni provenienti;
- **un capannone** denominato "scrofaia" delle dimensioni di ml.132,90 x ml.10,30 = **mq.1368,87** oggetto anche di adeguamento delle strutture esistenti con D.I.A. Protocollo. N. 10558 del 05/12/2008;
- **struttura** con intelaiatura in ferro, tompagnatura e manto di copertura costituiti da pannelli sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato isolante. Tale struttura, di colore rosso, è adibita a ricovero delle apparecchiature per la preparazione degli alimenti necessari all'allevamento suinicolo. Per questa struttura non è stato possibile rinvenire alcun permes-

so edilizio e, pertanto, deve ritenersi completamente abusiva;

- **struttura** fatiscente, in parte già demolita adiacente alle opere di gestione liquami per la quale non sono state rinvenute concessioni e/o permessi edilizi e, conseguentemente deve ritenersi abusiva.

Le strutture ancora da realizzare come da progetto approvato con permesso a costruire n.185 del 01/12/2010 e consistono in:

- N. 6 tettoie da ml.120,00 x ml.6,00= mq.720
- N.1 tettoia da ml.60,00 x 6,00= mq.360;
- N. 1 impianto di biogas.

Tutte le opere innanzi elencate non risultano accatastate.

Tutte queste strutture, tranne il ricovero per apparecchiature di preparazione mangimi e la struttura in parte demolita per le quali non è stata fornita alcuna documentazione, risultano costruite ed adeguate con regolari permessi **rilasciati dal Comune di Vietri di Potenza alla Società** (Crf. All. n.); e precisamente:

a) OPERE REALIZZATE CON D.I.A DEL 05/12/2008 prot. 0061/08

Vasconi in terra e concimaia

Trattasi di vasconi realizzati in terra battuta, realizzati all'interno della particella n.306 del foglio n36, di dimensioni: la prima da mt 25,00 x 10,40 x 2,00 e la seconda da mt 30,00 x 10,40 x 2,00, dette vasche essendo in terra battuta, hanno le pareti modellate a 45 gradi. Attualmente in queste vasche di stoccaggio confluiscono tutti i liquami e le acque di lavaggio provenienti dai capannoni dell'allevamento suini; si seguito vengono descritti. Adiacente ad una delle vasche in terra è presente una concimaia delle dimensioni di ml. 10,00 x 10,40 utilizzata come vasca per la raccolta del liquame. L'area risulta parzialmente recintata con pali di castagno e rete metallica lungo il perimetro.

Capannone scrofaia

Trattasi di scrofaia adeguata in seguito alla D.I.A del 05/12/2008 prot. 0010558 ma già preesistente, composta da un capannone per allevamento suini diviso in vari settori e dalle dimensioni complessive di lunghezza (60,00 +42,40 +25,30 +5,20)= **ml.132.90** x una larghezza di circa ml.10,30 pari a **mq.1368.87**. Da indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza l'intera struttura non risulta accatastata.

La parte anteriore della scrofaia delle dimensioni circa di circa ml 60,00 x 10,00=**mq.600,00**, è a sua volta suddiviso in due aree parallele. La prima area delle dimensioni di circa ml 60,00 x 4,00=**mq.240,00**, accessibile sia dall'entrata principale della scrofaia che posteriormente attraverso un locale caldaia, è occupata da gabbie in ferro adibite a box gestazione, ciascuna delle dimensioni di ml.2,30 in lunghezza per una larghezza di ml.0,60, occupate ciascuna da un suino. Il corpo di fabbrica, è stato realizzato con platea di fondazione in calcestruzzo, murature portanti, solaio di copertura con pannellature termocoibenti e travi in legno. Il pavimento è costituito da un grigliato in legno. Lungo la parte finale della copertura vi sono delle aperture laterali per garantire areazione ed illuminazione. All'interno della struttura è presente l'impianto idrico per l'alimentazione dei suini. La seconda area delle dimensioni di ml 60,00 x 6,00=**mq.360**, è occupata da box utilizzati per ricevere altrettante scrofe in fase di parto, con una corsia centrale di passaggio per gli operatori ed accessibile sia dall'entrata principale della scrofaia che posteriormente attraverso un locale caldaia. Tale area presenta strutturalmente le stesse caratteristiche della prima area ad eccezione della copertura realizzata completamente in ferro. Sul prospetto laterale del capannone, sono presenti finestrate per l'aereazione e l'illuminazione naturale. Il pavimento è in battute di cemento.

All'interno della struttura è presente l'impianto elettrico e l'impianto idrico per alimentazione dei suini. Detti impianti sono del tipo volanti o sovrapposti e non sempre rispettano le norme vigenti in materia. Anche la parte centrale della scrofaia accessibile sia dai locali innanzi descritti che posteriormente, delle dimensioni circa di circa ml 42,40 x 10,00=**mq.424**, è a sua

volta suddiviso in due aree parallele e separata dalla parte anteriore per mezzo di un locale caldaia. Nella prima area, al coperto, sono predisposti dei box svezamento delle dimensioni di circa mt 5,80 x 2,90= **mq.16,82** ed accessibili per mezzo di aperture, costituiti da una superficie di grigliato di circa ml.3,80 x ml.2,20=**mq.8.36**, da una zona mangiatoia anteriormente e da una zona cuccetta realizzata posteriormente. La copertura è in ferro con pannellatura termocoibente. La seconda area invece è costituita soltanto da un lungo porticato utilizzato per accedere ai box svezamento. Il pavimento è in battuto di cemento alternato con griglie in legno e la tettoia è stata realizzata con pilastri fissati su muro in c.a. di h 50 cm. e capriate in metallo con sovrastanti pannelli coibentati quali manto di copertura. Infine la parte posteriore della scrofaia delle dimensioni di circa ml.30,50 x ml.10,00=**mq.305**, è costituita da due ambienti con accessi indipendenti avente destinazioni di uso differenti.

Il primo, delle dimensioni di ml.25,30 x ml.10,00=**mq.253**, accessibile dall'esterno a mezzo di apertura in ferro, è adibito a ricovero di suini senza alcuna funzionalità particolare ed al suo interno presenta soltanto dei recinti in ferro di separazione dei vari settori in cui sono ricoverati gli animali e lateralmente delle piccole vaschette per nutrirli ed abbeverarli. Il corpo di fabbrica, come risulta dagli atti progettuali, è stato realizzato con platea di fondazione in calcestruzzo, murature portanti in blocchi cementizi vibro-compresi e malta cementizia, la struttura di copertura è stata realizzata con capriate in ferro mentre il manto è costituito dal solito pannello sandwich in lamiera preverniciata. Lungo tutto il prospetto principale vi sono finestre laterali con alette oscuranti. All'interno della struttura è presente altresì l'impianto idrico per l'alimentazione dei suini. Il locale è privo di qualsiasi rifinitura interna.

Il secondo, delle dimensioni di ml.5,20 x ml.10,00=**mq.52,00**, accessibile dall'esterno per mezzo di porta scorrevole in metallo, è utilizzato come magazzino (cassette, sostanze alimentari, serbatoi d'acqua ecc.). Al suo interno sono presenti un piccolo bagno delle dimensioni di ml.3,20 x ml.1,15= **mq.3.68** in cattive condizioni sia igieniche che di manutenzione, ed appa-

recchiature elettriche ed elettromeccaniche disposte a parete. Il corpo di fabbrica, è stato realizzato con platea di fondazione in calcestruzzo, murature portanti in blocchi cementizi vibrocompressi e malta cementizia, solaio di interpiano sorretto da travi in ferro. Il locale è privo di qualsiasi rifinitura interna.

Pertinenze in lamiera ed opere in fase di demolizione.

Adiacente ed esternamente al fabbricato lungo il prospetto laterale è stata rilevata in sede di sopralluogo una struttura costituita da una copertura in lamiera che si appoggia da un lato lungo la muratura della scrofaia per tutta la lunghezza della parte posteriore (circa 60 ml) e dall'altro su una serie di pannelli in ferro. All'interno di tale struttura risulta vi è depositato del letame.

Lateralmente alla parte centrale della scrofaia ed esternamente alla zona con porticato all'aperto, si osservano i resti di una struttura della lunghezza di circa ml.35 x ml.5,00, che è stata quasi completamente demolita poiché attualmente risultando ancora in essere un muro perimetrale di circa 35 ml e lo scheletro della copertura costituito da montanti in ferro.

b) OPERE REALIZZATE CON PERMESSO A COSTRUIRE N. 185 DEL 01/12/2010

Con il permesso a costruire n. 185 del 01/12/2010 richiesto dalla [REDACTED] comune di Vietri di Potenza in virtù di un contratto di affitto di fondo rustico, registrato presso l'agenzia delle entrate in data 25/05/2010 e stipulato tra [REDACTED]

[REDACTED] stato concesso alla Società sopracitata di realizzare delle tettoie a completamento di un allevamento suinicolo all'aperto all'interno della particella n.306 del foglio n.36 e raggiungibile per mezzo di una piccola strada creata posteriormente ai fabbricati rurali di cui al fg. 36 par. lle n.221, 222 e 230. Alla data odierna i lavori sono in fase di esecuzione e di seguito si descrivono le **strutture completate**:

Tettoia per allevamento suini con box singoli

Trattasi di tettoia per allevamento suini delle dimensioni di mt. 100 x 6,00= **mq. 600**, di altez-

za minima di ml.2,10 e massima al colmo pari a ml.4,80. La struttura portante è in acciaio zincato costituita da pilastri e semi-capriate i cui pilastri poggiano su plinti isolati collegati tra loro da travi di collegamento in c.a. Su tre lati, le rompagnature tra le pilastrate sono realizzate per un'altezza di circa mt.1,00 con muratura in blocchi cementizi vibrocompressi e la parte sovrastante con pannellature sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato termocoibente. Sul quarto lato, lato Nord la rompagnatura in blocchi vibrocompressi ha un'altezza di mt.2,00 e la restante parte della parete è chiusa con una rete in naylon a fori molto stretti tipo quelle per la raccolta delle olive.

La copertura è costituita da pannello sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato termocoibente dello spessore di circa 50 mm.

La larghezza dei vari box è di ml 6,00 mentre la distanza tra pilastri è pari a ml. 4,16.

Il pavimento è del tipo grigliato per permettere ai reflui prodotti dai suini di essere raccolti in un canale sottostante per essere trattati e stoccati.

Ad intervalli regolari di circa ml.4,00 sono stati montati porte in ferro verniciate, di altezza di circa ml 2,00 che permettono l'ingresso ai vari box dell'allevamento. Nel corso del sopralluogo si è osservato che i vari box erano occupati da suini.

Tettoia per allevamento suini per parto/svezzamento

Le dimensioni nonché tutto l'involucro esterno è del tutto identico alla tettoia descritta innanzi ad eccezione del lato Nord che invece di essere parzialmente murato in questo caso è interamente chiuso nella parte alta con il pannello sandwich già descritto.

Detta tettoia (in realtà un capannone) è ubicata a circa 10 ml più a sud rispetto al precedente.

Internamente, la tettoia, è costituita da un corridoio centrale pavimentato in battuto di cemento e lateralmente a detto corridoio sono collocati in batteria dei box costituiti da gabbie in ferro contenenti ciascuna un suino.

Il manufatto ha accesso sia anteriormente che posteriormente per mezzo di porta in alluminio.

La struttura è dotata di impianto idrico per abbeverare i suini in allevamento. Sulla parete Nord non sono ancora state installate le finestre e provvisoriamente sono state chiuse con dei fogli di nylon.

Infine, si deve evidenziare che a causa della notevole pendenza del terreno di sedime, è stato necessario realizzare dei veri e propri muri di contenimento in c.a. della lunghezza di circa ml.106, dello spessore di circa cm. 30 ed altezza di mt. 2,00÷2,20.

RICOVERO DELLE APPARECCHIATURE PER LA PREPARAZIONE DEGLI ALIMENTI PER L'ALLEVAMENTO SUINICOLO - (abusiva)

Trattasi di struttura prefabbricata realizzata all'interno della particella n.306 del fg. n.36 e di proprietà della società XXXXXXXXXX., realizzata completamente abusiva in quanto, come già innanzi evidenziato, non è stato rinvenuto alcun permesso edilizio.

La struttura è costituita da profilati tubolari in ferro ai quali sono ammorsati sia i pannelli di compagnatura che quelli di copertura costituiti da sandwich in lamiera preverniciata con interposto strato termocoibente.

Il locale in argomento è utilizzato come ricovero per le apparecchiature atte alla preparazione degli alimenti occorrenti all'allevamento suino in esercizio.

Detto locale è ubicato nella parte posteriore alla tettoia per "allevamento suini" (*quello nuovo da ml.100,00 x 6,00 con box grandi*) ed a circa ml.5 di distanza dallo spigolo posteriore sinistro del fabbricato rurale di cui al fg. 36 part. lla 221. Il locale in argomento ha due porte di accesso ubicate sui lati EST ed OVEST ha forma irregolare con cinque lati ed ha una superficie di circa mq.35,00. Il pavimento è costituito da battuto di cemento poggiante su platea di fondazione in c.a.

UNITA' NEGOZIALE N.4:

Foglio 2 Particella n.359, 360 sub 1, 361 sub 1, 362 sub 1, 363 sub 1, 364 sub 1, 365 sub 1 tutte graffate insieme – C.da Marmo s.n. – Piano **terra** - Complesso zootecnico per la sele-

	zione e riproduzione di suini realizzato in agro di Picerno Cat. D/10 – Per complessivi mq.	
	5.400,00 R.C. 9.657,00.	
	Trattasi di un complesso zootecnico per la selezione e riproduzione di suini realizzato in agro	
	di Picerno, in C.da Marmo, censito in catasto come già in intestazione di paragrafo riportato.	
	Il complesso sorge ad una quota pari a circa 650 m s.l.m., situato sulla sinistra orografica del	
	Vallone della Gaura, in località Boscotrecase, circa 4 km a sud dell’abitato di Picerno.	
	Nel raggio di un km dal perimetro dell’impianto sono rilevabili altri impianti di allevamento	
	animali, un impianto di macellazione e case rurali sparse.	
	Il complesso per la riproduzione e la selezione è costituito, da una strada di accesso ai ca-	
	pannori (<i>part. 359</i>), n. 1 un capannone di circa mq. 514,00 denominato “selezione scrofet-	
	te” (<i>part.360</i>), n.1 capannone di circa mq. 1.219,00 denominato ”ingrasso dei suini”	
	(<i>part.361</i>), n.2 capannoni di circa mq. 1247,00 e mq. 1219,00 denominati “sala parto-	
	svezzamento” (<i>part. lle 362 e 363</i>), n. 1 capannone di circa mq.1203,00 denominato “gesta-	
	zione” (<i>part. 364</i>) e da una serie di vasche per la raccolta del liquame e sua trasformazione in	
	fertilizzante (<i>part. 365</i>) (<i>Crif. All. n. 6: Planimetrie catastali e planimetrie rilevate in fase di sopral-</i>	
	<i>luogo</i>)..	
	<u>Capannone per la selezione delle scrofette (<i>part. 360</i>)</u>	
	La struttura portante è in c.a., la copertura in capriate di ferro, la tompagnatura perimetrale in	
	mattoni. Lungo tutto il perimetro del capannone vi sono finestrate laterali onde consentire	
	un’ottima aereazione ed una buona illuminazione. Nel capannone sono previste due zone, la	
	prima riservata ad uffici, servizi igienici, spogliatoio, locali per gli operai nonché un’area de-	
	stinata alla fecondazione artificiale e la seconda ove sono presenti suini di piccola taglia, sud-	
	divisi in vari box, disposti perpendicolarmente rispetto al corridoio laterale del capannone.	
	All’interno del capannone è previsto altresì l’impianto idrico completo, un grigliato con sotto-	
	stante cunettone per la raccolta e l’allontanamento dei liquami verso l’impianto di trattamento.	
		43