

	Le dimensioni in pianta del capannone sono di ml. 50,40 x 10,20 per complessivi mq. 514,08	
	x altezza m.3,00 così suddivise:	
	• ml 10,10 x 10,20 pari a mq. 103,02 , destinata alla zona uffici, servizi igienici, spogliatoio,	
	locali per gli operai ed area destinata alla fecondazione artificiale;	
	• ml 40,30 x 10,20 pari a mq. 411,06 , destinata alla selezione di suini di piccola taglia suddivisa in vari box delle dimensioni di ml 5,00 x 9,00 pari a mq.45,00 e da un corridoio laterale della larghezza di ml.1,20.	
	Al momento del sopralluogo il capannone risultava occupato da suini di piccola taglia.	
	<u>Capannone per l’ingrasso dei suini. (particella 361)</u>	
	Per quanto riguarda la tipologia costruttiva e gli impianti, è del tutto simile a quella del capannone della particella 360 che per brevità espositiva si ritiene di non ripetere.	
	All’interno del capannone trovasi un piccolo deposito delle dimensioni di 4,80 ml. x 6,75 ml. pari a mq. 32,40 . Nel capannone appena descritto sono allevati suini di taglia superiore rispetto a quelli riscontrati nel capannone descritto al punto precedente.	
	Nei Pressi dell’ingresso del capannone è presente una tettoia al di sotto della quale è alloggiata una cisterna in acciaio contenente liquidi per alimentare i suini. Tale cisterna in acciaio è stata installata all’esterno del capannone poiché all’interno ve ne è un’altra in vetroresina in disuso perché danneggiata ed ubicata in un apposito ambiente delle dimensioni di ml. 4,80 x ml. 6,75 pari a mq. 32,40 . Le dimensioni del capannone sono di ml.80,20 x ml.15,20 per complessivi mq.1.219,04 x altezza m.3,00.	
	<u>Capannone sala parto svezzamento n. 1. (particella 362)</u>	
	Anche per questo capannone la tipologia costruttiva e gli impianti, è del tutto simile a quella del capannone della particella 360 che per brevità espositiva si ritiene di non riportare.	
	Il capannone ha un corridoio centrale attraverso il quale si accede ai vari box che sono dislocati su entrambi i lati e suddivisi da bassi manufatti in cemento. Tali ambienti sono utilizzati	

dagli operatori che si occupano della cura dei suini e sono accessibili a mezzo di aperture con ringhiere alte circa m.1,00. Nel capannone appena descritto sono alloggiati suini di taglia superiore rispetto a quelli riscontrati nel capannone *“selezione scrofette”*.

In aderenza al prospetto principale è presente una piccola struttura in c.a. delle dimensioni di ml. 8,80 x 3,20 pari a **mq.28,16**, utilizzata come ricovero di attrezzature varie ed è accessibile sia dal lato principale che lateralmente.

Le dimensioni del capannone sono di ml 80,20 x 15,20 per complessivi **mq. 1.219,04** x altezza m.3.00.

Capannone sala parto svezzamento n. 2. (particella 363)

Il capannone in argomento è in tutto identico al precedente sia nei materiali di edificazione che nella sua distribuzione interna ad eccezione di una porzione di capannone ricavata proprio al di là della porta di ingresso principale dove, come risulta dalla planimetria catastale dovrebbe esserci una sala macchine delle dimensioni di circa ml.15,20 x ml. 4,80 pari a **mq.72,96**, mentre attualmente risulta diviso in due locali. Il primo è adibito a ricovero attrezzi accessibile dall'ingresso principale del capannone. Il secondo, accessibile direttamente dall'esterno, attraverso un porta scorrevole in ferro, posto sul lato destro rispetto all'ingresso principale, è un locale al cui interno è alloggiato una vecchio bruciatore a gasolio per impianto di riscaldamento ora in disuso. Sul lato sinistro del prospetto ove è ubicato l'ingresso principale, vi è un locale con struttura portante in blocchetti di cls, del tipo antisismico e solaio in laterocemento, delle dim. di 6,50 x 3,00 pari a **mq. 19,50** , al cui interno è stato ubicato un compressore per la produzione di aria compressa. Per tale manufatto non è stato rinvenuto il permesso edilizio.

Le dimensioni del capannone, comprensive della *“sala macchine”* sono di ml 80,20 x 15,20 per complessivi **mq.1.219,04** x altezza m.3,00.

Capannone gestazione. (particella 364)

Il capannone in descrizione è in tutto identico al precedente sia nei materiali di edificazione che nella sua distribuzione interna ad eccezione dei due porticati delimitati da pilastri in c.a. e realizzati lungo entrambi i lati, internamente al capannone, di circa 15 metri lineari. Le dimensioni lorde sono di ml.79.20 x 15,20 per complessivi **mq.1203.84** x altezza m. 3,00.

Vasche raccolta liquami (part. 365)

Trattasi di vasche di depurazione, costruite nel 1990, costituite da pareti in calcestruzzo armate ed aventi un'altezza pari a ml 4,00 per una superficie totale di circa 3.000 mq.

Adiacente alle vasche vi è una tettoia di ml. 9,00 x 16,00 **di altra proprietà** (*non oggetto di stima poiché censita in catasto al fg. 2 part. 730*) utilizzata come area di stoccaggio della parte solida separata dai liquami.

L'impianto di depurazione è costituito da vasche di equalizzazione, vasche di ossidazione e vasca di deposito chiarificato.

Il liquame viene allontanato dai vari capannoni e convogliato all'interno della prima vasca dove successivamente viene pompato nelle successive vasche dove subisce i trattamenti anaerobici finalizzati alla riduzione del carico di COD (*Domanda di Ossigeno Chimico*) e BOD (*Domanda di Ossigeno Biologico*).

Il chiarificato, nei mesi da giugno a settembre, viene sollevato e mediante un irrigatore viene effettuato lo spandimento superficiale nei terreni di proprietà.

Conclusioni relative al complesso zootecnico Foglio 2 Particella n.359, 360 sub 1, 361 sub 1, 362 sub 1, 363 sub 1, 364 sub 1, 365 sub 1:

Nel complesso gli immobili si presentano ancora in buono stato sia di efficienza per lo scopo cui sono stati realizzati sia da un punto di vista strutturale e conservativo. In generale però si osserva una certa diffusa incuria con materiali e rottami depositati un po' ovunque, mancata esecuzione di piccoli interventi di ripristino di intonaci, gronde, pluviali, su impianti elettrici.

Si evidenziano, inoltre, molteplici strutture semitecnologiche a servizio del complesso che de-

notano un carattere di provvisorietà pur essendo evidente che vi si trovano lì moltissimo tempo. Vi sono poi corpi di fabbrica e tettoie di cui non si sono potuti ritrovare i relativi permessi edilizi necessari per cui si ritiene debbono essere stati edificati abusivamente. Per esempio il corpo di fabbrica in appendice alla particella 362 che doveva essere di soli mt. 6,50 x 3,00 attualmente è di mt.8,80 x 3,20 vi è poi il manufatto descritto nei pressi del capannone di cui alla particella 363 dove è ubicato il compressore di mt. 6,50 x 3,00 di cui non vi è traccia nei permessi edilizi ed altri piccoli abusi come le tettoie semichiusate ecc.

Infine vi è il problema più grande che riguarda la bonifica dell'amianto dai tetti dei capannoni. Infatti, su tutti i capannoni, i manti di copertura sono costituite da lastre ondulate di cemento contenente amianto e per tale motivo nel 1999, come risulta da certificati di avvenuta bonifica rilasciato dalla ditta GEa S.r.l., sono state effettuate delle bonifiche mediante incapsulamento conservativo delle lastre di copertura contenente amianto.

Si deve precisare che l'intervento eseguito aveva una garanzia di 10 anni e che ad oggi come si può evincere dalla documentazione fotografica ha esaurito il suo ciclo di vita e non è più efficiente per cui è necessario sostituire il manto di copertura.

Quesito n.3:

3) Proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati in pignoramento *(segnali se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento)*;

Risposta al quesito n.3:

Si confermano che i dati delle visure catastali attuali corrispondono a quelli riportati in pignoramento e si riportano di seguito i dati identificativi dei beni per l'eventuale vendita:

Unità negoziale n.1:

1) **Fabbricati** in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di POTENZA

Intestati a:

- **Curcio Rocco** nato a Picerno il [redacted] - **C. Fiscale.:** [redacted]

Proprietà: Per i propri diritti – Provenienza: (*Atto Pubblico*) del 09/04/1986 – Vol-
tura n.265886 in atti dal 15/10/1987 - **Repertorio n.:** 5055 - **Rogante:** Notaio Giuliani
Giovanni **Sede:** Genzano di Lucania;

- **Suinicola Curcio S.a.S. di Curcio Rocco E C.,– Picerno C. Fiscale:00894320761**

Proprietà: Per i propri diritti - Provenienza: Costituzione di diritto di superficie
Repertorio n.: 3559 del 25/10/1989 registrata a Potenza il 07/11/1989 al n.782 – Tra-
scrizione n.14122 del 18/11/1989 - **Repertorio n.:** 12108 - **Rogante:** Notaio Beatrice
Simone per autentica firme - **Sede:** Potenza;

- **Foglio: 2 Particella: 590 - Categoria D/7 (Edifici attività industriali) Rendita**

Euro 234,99 - Indirizzo: CONTRADA MARMO **Piano:** T;

Unità negoziale n.2:

2) **Fabbricati** in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

Intestati a:

- [redacted] nato a Picerno il 04/03/1943 - **C. Fiscale.:** [redacted]

(Da visure catastali risulta: **COOPERATIVA EDILIZIA SERENISSIMA S.R.L** in
realtà come da documentazione allegata dallo scrivente allegato n. 8 risulta un atto
di assegnazione alloggio ai rogiti del notaio Luigi Gatti di Potenza n.9060/5759 del
27/12/1990, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri
immobiliari di Potenza in data 15/01/1991 al n.746 di formalità. A tutt'oggi non ri-
sulta effettuata la Voltura Catastale);

- **Proprietà** per 1/2 in regime di comunione dei beni – **Provenienza:** (*Atto Pubblico*)
del 27/12/1990 - Trascrizione n. 746/1991 in atti dal (*non volturato*) **Repertorio**

n.:5759 - **Rogante:** Notaio GATTI Luigi **Sede:** POTENZA;

➤ **Foglio:** 47 **Particella:**1484 **Sub:** 19 - Categoria **A/2** (*Abitazione di tipo civile*) Classe **5** –

Consistenza Vani 6,5 – **Rendita** Euro 469,98 - **Indirizzo:** Via Tirreno **piano:** 6-7;

➤ **Foglio:** 47 **Particella:**1484 **Sub:** 4 - Categoria **C/6** (*Rimesse ed autorimesse*) Classe **5** –

Consistenza mq. 20 – **Rendita** Euro 50,61 - **Indirizzo:** Via Tirreno **piano:** Terra;

• [REDACTED] nata a Tezze Sul Brenta (VI) [REDACTED] – **C. Fiscale:** MNC LNI

[REDACTED] 41T61L156G (Da visure catastali risulta: *Idem come sopra* **COOPERATIVA** [REDACTED])

[REDACTED] **EDILIZIA SERENISSIMA S.R.L.** [REDACTED] [REDACTED]

- **Proprietà** per 1/2 in regime di comunione dei beni – **Provenienza:** (Atto Pubblico)

del 27/12/1990 - Trascrizione n. 746/1991 in atti dal (*non volturato*) **Repertorio**

n.:5759 - **Rogante:** Notaio GATTI Luigi **Sede:** POTENZA;

➤ **Foglio:** 47 **Particella:**1484 **Sub:** 19 - Categoria **A/2** (*Abitazione di tipo civile*) Classe **5** –

Consistenza Vani 6,5 – **Rendita** Euro 469,98 - **Indirizzo:** Via Tirreno **piano:** 6-7;

➤ **Foglio:** 47 **Particella:**1484 **Sub:** 4 - Categoria **C/6** (*Rimesse ed autorimesse*) Classe **5** –

Consistenza mq. 20 – **Rendita** Euro 50,61 - **Indirizzo:** Via Tirreno **piano:** Terra;

3) Terreni in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di Potenza

Intestati a: [REDACTED] **Curcio Rocco** nato a **PICERNO** il [REDACTED] 04/03/1943 – C.F.:

[REDACTED] **CRCRCC43C04G590C** **Proprietà** per 1000/1000 in regime di comunione di beni–

Provenienza: FRAZIONAMENTO del 10/11/1999 n . 3252 .3/1999 in atti dal

12/11/1999;

1) Foglio: 2 - **Particella:** 634 - Seminativo **cl.** 3^a – Superficie ha 02 are **76** ca **58** – **Reddi-**

to Dominicale Euro 28,57 – **Agrario** Euro 27,51;

La innanzi identificata particella 634 deriva dalla originaria particella 94 dello stesso

foglio 2, giusta frazionamento sopra citato.

Unità negoziale n.3:

1) Fabbricati in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di Potenza

Intestati a:

• [REDACTED] nato a **Picerno** [REDACTED] C. Fiscale.: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Provenienza: (ATTO PUBBLICO) del **15/12/1983** Voltura n. **14.1/1984** in atti dal

08/06/1995 - Repertorio n .: **71665** - Rogante: Notaio **GIULIANI** - Sede: **POTENZA** -

Registrazione: UR Sede: POTENZA n: **6195** del **23/12/1983** - **COMPRAVENDITA**;

• **Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 30 - Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) Classe 2**

– **Consistenza** 5,5 vani – **Rendita** Euro **411,87** - Indirizzo: Via **OSCAR PAGANO**

piano: **2** scala: **C**;

• **Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 32 - Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito)**

Classe 4 – Consistenza 54 m² – **Rendita** Euro **128,29**- Indirizzo: Via **OSCAR**

PAGANO piano: **3** scala: **C**;

• [REDACTED] nato a **Balvano** il [REDACTED] – C. Fiscale.: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Provenienza: (ATTO PUBBLICO) del **15/12/1983** Voltura n. **14.1/1984** in atti dal

08/06/1995 - Repertorio n .: **71665** - Rogante: Notaio **GIULIANI** - Sede: **POTENZA** -

Registrazione: UR Sede: POTENZA n: **6195** del **23/12/1983** - **COMPRAVENDITA**;

• **Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 30 - Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) Classe 2**

– **Consistenza** 5,5 vani – **Rendita** Euro **411,87** - Indirizzo: Via **OSCAR PAGANO**

piano: **2** scala: **C**;

• **Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 32 - Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito)**

Classe 4 – Consistenza 54 m² – **Rendita** Euro **128,29**- Indirizzo: Via **OSCAR**

PAGANO piano: **3** scala: **C**;

2) Terreni in Comune di Vietri di Potenza (Codice: L859) - Provincia di Potenza

Intestati a:

• [REDACTED] nato a **Picerno** [REDACTED]. Fiscale.: [REDACTED]

- **Proprietà** per **1/2** in regime di comunione dei beni;

- **Provenienza:** (ATTO PUBBLICO) del **13/10/1997** Voltura n. **5926 .1/1998** in atti dal

15/12/1998 Repertorio n.: **33851** Rogante: **ANTONIO DI LIZIA** Sede: **POTENZA**

Registrazione: UR Sede: **POTENZA** n: **2721** del **23/10/1997**;

[REDACTED] nata a **Balvano** il **26/07/1957** – C. Fiscale.: [REDACTED]

- **Proprietà** per **1/2** in regime di comunione dei beni;

- **Provenienza:** (ATTO PUBBLICO) del **13/10/1997** Voltura n. **5926 .1/1998** in atti dal

15/12/1998 Repertorio n.: **33851** Rogante: **ANTONIO DI LIZIA** Sede: **POTENZA**

Registrazione: UR Sede: **POTENZA** n: **2721** del **23/10/1997**;

a) Foglio: 28 - Particella: 63 – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie are **98** ca **00** –

Reddito Dominicale Euro 9,11 – **Agrario** Euro 7,09;

b) Foglio: 28 - Particella: 64 – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie ha **03** are **44** ca **29** –

Reddito Dominicale Euro 32,01 – **Agrario** Euro 24,89;

c) Foglio: 28 - Particella: 85 – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie are **16** ca **29** –

Reddito Dominicale Euro 1,51 – **Agrario** Euro 1,18;

d) Foglio: 28 - Particella: 86 – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie ha **02** are **99** ca **78** –

Reddito Dominicale Euro 27,87 – **Agrario** Euro 21,68;

e) Foglio: 28 - Particella: 130 (ex 66) – Pascolo **cl. 2^a** – Superficie are **14** ca **93** – Red-

dito Dominicale Euro 0,77 – **Agrario** Euro 0,62;

f) Foglio: 28 - Particella: 132 (ex 64) – Pascolo **cl. 3^a** – Superficie are **01** ca **61** – Reddi-

to Dominicale Euro 0,07 – **Agrario** Euro 0,05;

	g) Foglio: 28 - Particella: 134 (ex 86) – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 20 ca	
	00 – Reddito Dominicale Euro 1,86 – Agrario Euro 1,45;	
	h) Foglio: 28 - Particella: 135 (ex 86) – Pascolo cl. 2^a – Superficie are 12 ca 00 – Red-	
	dito Dominicale Euro 0,62 – Agrario Euro 0,50;	
	i) Foglio: 28 - Particella: 175 (ex 67) – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 14 ca 15	
	– Reddito Dominicale Euro 1,32 – Agrario Euro 1,02;	
	j) Foglio: 28 - Particella: 177 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 05 are 69 ca 76 –	
	Reddito Dominicale Euro 52,97 – Agrario Euro 41,20;	
	k) Foglio: 28 - Particella: 178 – Pascolo cl. 2^a – Superficie are 03 ca 40 – Reddito	
	Dominicale Euro 0,18 – Agrario Euro 0,14;	
	- Provenienza: Frazionamento del 17/02/1999 n. 494.1/1999 in atti dal 17/02/1999;	
	l) Foglio: 28 - Particella: 240 (ex 66) – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 03 are 86	
	ca 40 – Reddito Dominicale Euro 35,92 – Agrario Euro 27,94;	
	m) Foglio: 28 - Particella: 241 (ex 66) – Pascolo cl. 2^a – Superficie ca 75 – Reddito	
	Dominicale Euro 0,04 – Agrario Euro 0,03;	
	- Provenienza: (ATTO PUBBLICO) del 13/10/1997 Voltura n. 5926 .1/1998 in atti dal	
	15/12/1998 Repertorio n.: 33851 Rogante: ANTONIO DI LIZIA Sede: POTENZA	
	Registrazione: UR Sede: POTENZA n: 2721 del 23/10/1997;	
	n) Foglio: 36 - Particella: 113 – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 08 are 46 ca 00	
	– Reddito Dominicale Euro 61,17 – Agrario Euro 43,69;	
	o) Foglio: 36 - Particella: 123 – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 01 are 30 ca 40	
	– Reddito Dominicale Euro 9,43 – Agrario Euro 6,73;	
	p) Foglio: 36 - Particella: 124 – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 00 are 10 ca 00	
	– Reddito Dominicale Euro 0,72 – Agrario Euro 0,52;	
	q) Foglio: 36 - Particella: 221 (ex 80) – Fabbricato rurale – Superficie ha 00 are 00 ca	

	98 – Reddito Dominicale Euro 0,00– Agrario Euro 0,00;	
	r) Foglio: 36 - Particella: 222 (ex 80) – Fabbricato rurale – Superficie ha 00 are 00 ca	
	85 – Reddito Dominicale Euro 0,00– Agrario Euro 0,00;	
	s)Foglio: 36 - Particella: 225 AA (ex 83) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 00	
	are 07 ca 00 – Reddito Dominicale Euro 0,51– Agrario Euro 0,36;	
	t)Foglio: 36 - Particella: 225 AB (ex 83) – Seminativo cl.4^a – Superficie ha 00 are 01	
	ca 33 – Reddito Dominicale Euro 0,10– Agrario Euro 0,12;	
	u) Foglio: 36 - Particella: 230 – Fabbricato rurale – Superficie ha 00 are 00 ca 70 –	
	Reddito Dominicale Euro 0,00– Agrario Euro 0,00;	
	- Provenienza: Frazionamento del 17/02/1999 n. 495.1/1999 in atti dal 17/02/1999 ;	
	v) Foglio: 36 - Particella: 306 (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie	
	ha 11 are 05 ca 16 – Reddito Dominicale Euro 79,91– Agrario Euro 57,08;	
	w) Foglio: 36 - Particella: 307 (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie	
	ha 00 are 26 ca 96 – Reddito Dominicale Euro 1,95– Agrario Euro 1,39;	
	x) Foglio: 36 - Particella: 308 (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie	
	ha 00 are 45 ca 15 – Reddito Dominicale Euro 3,26– Agrario Euro 2,33;	
	y) Foglio: 36 - Particella: 309 AA (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superfi-	
	cie ha 00 are 01 ca 00 – Reddito Dominicale Euro 0,07– Agrario Euro 0,05;	
	z) Foglio: 36 - Particella: 309 AB (ex 220 ex 80) – Pascolo cl. 2^a – Superficie ha 00	
	are 00 ca 45 – Reddito Dominicale Euro 0,02– Agrario Euro 0,02;	
	- Provenienza: Frazionamento del 17/02/1999 n. 495.2/1999 in atti dal 17/02/1999 ;	
	aa) Foglio: 36 - Particella: 310 (ex 229) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 01	
	are 19 ca 18 – Reddito Dominicale Euro 8,62– Agrario Euro 6,16;	
	bb) Foglio: 36 - Particella: 311 (ex 229) – Seminativo cl. 4^a – Superficie ha 00 are 00	
	ca 86 – Reddito Dominicale Euro 0,06– Agrario Euro 0,08;	
		53

Unità negoziale n.4:

1) Fabbricati in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di Potenza

Intestati a:

• [REDACTED] nato a Portogruaro (VE) [REDACTED] – C. Fiscale.: [REDACTED]

[REDACTED]

- **Proprietà superficiaria** per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Provenienza:** (ATTO PUBBLICO) del **29/12/2005** Nota presentata con Modello Unico n. **14812.1/2005** in atti dal **02/01/2006** Repertorio n.: **56444** Rogante: **ANTONIO POLOSA** Sede: **POTENZA - COMPRAVENDITA**; Registrazione: UR Sede: **POTENZA** n: **3928** del **29/12/2005**; Sede: **POTENZA**;
- a) Foglio: 2 - Particelle:** 359, 360 Sub 1, **361 sub 1, 362 sub 1, 363 sub 1, 364 sub 1, 365 sub 1** tutte graffate insieme – **Categoria D/10** (*Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*) – **Rendita** Euro **9.657,00** - Indirizzo: **C.da Marmo s.n.c.** piano terra;

• [REDACTED] nata a Potenza [REDACTED] C. Fiscale.: [REDACTED]

- **Oneri Proprietà separazione** in regime di separazione dei beni;
- **Provenienza:** (ATTO PUBBLICO) del **29/12/2005** Nota presentata con Modello Unico n. **14812.1/2005** in atti dal **02/01/2006** Repertorio n.: **56444** Rogante: **ANTONIO POLOSA** Sede: **POTENZA - COMPRAVENDITA**; - Registrazione: UR Sede: **POTENZA** n: **3928** del **29/12/2005**;
- a) Foglio: 2 - Particelle:** 359, 360 Sub 1, **361 sub 1, 362 sub 1, 363 sub 1, 364 sub 1, 365 sub 1** tutte graffate insieme – **Categoria D/10** (*Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*) – **Rendita** Euro **9.657,00** - Indirizzo: **C.da Marmo s.n.c.** piano terra (*Attualmente a seguito variazione toponomastica l'indirizzo è variato in "C.da Boscotrecase"*) ;

Quesito n.4:

Dica dello stato di possesso del bene; in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;

Risposta al quesito n.4:

Unità negoziale n.1:

Fabbricati in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di POTENZA

- Foglio: 2 Particella: 590 - Categoria D/7 (Edifici attività industriali);

In possesso degli intestatari originari “**[REDACTED]**” a cui la piena proprietà è ritornata dopo la scadenza del termine di diritto di superficie concessa al **[REDACTED]** con l’atto autenticato dal Notaio Beatrice Simone n.3559 del 25/10/1989.

Unità negoziale n.2:

Fabbricati in Comune di Potenza (Codice: G942)

➤ Foglio: 47 Particella:1484 Sub: 19 - Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile);

➤ Foglio: 47 Particella:1484 Sub: 4 - Categoria C/6 (Rimesse ed autorimesse);

Terreni in Comune di Picerno (Codice: G590)

➤ Foglio: 2 - Particella: 634 - Seminativo cl. 3^a – Superficie ha 02 are 76 ca 58;

In possesso degli intestatari originari ” **[REDACTED]** ” già in-
nanzi generalizzati.

Unità negoziale n.3:

Fabbricati in Comune di Picerno (Codice: G590)

- Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 30 - Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile);

- Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 32 - Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito);

Occupati dal sig. **[REDACTED]** figlio di **[REDACTED]** nato a Po-
tenza il **[REDACTED]** e residente nel fabbricato in argomento.

Terreni in Comune di **Vietri di Potenza** (Codice: **L859**)

- **Foglio: 28 - Particella: 63** – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie are **98** ca **00**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 64** – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie ha **03** are **44** ca **29**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 85** – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie are **16** ca **29**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 86** – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie ha **02** are **99** ca **78**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 130 (ex 66)** – Pascolo **cl. 2^a** – Superficie are **14** ca **93**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 132 (ex 64)** – Pascolo **cl. 3^a** – Superficie are **01** ca **61**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 134 (ex 86)** – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie are **20** ca **00**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 135 (ex 86)** – Pascolo **cl. 2^a** – Superficie are **12** ca **00**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 175 (ex 67)** – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie are **14** ca **15**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 177** – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie ha **05** are **69** ca **76**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 178** – Pascolo **cl. 2^a** – Superficie are **03** ca **40**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 240 (ex 66)** – Pascolo arborato **cl. 3^a** – Superficie ha **03** are **86** ca **40**;
 - **Foglio: 28 - Particella: 241 (ex 66)** – Pascolo **cl. 2^a** – Superficie ca **75**;
- In possesso degli intestatari originari ‘**[REDACTED]** e **[REDACTED]**’ già in-
nanzi generalizzati.

Terreni in Comune di **Vietri di Potenza** (Codice: **L859**) - Provincia di **Potenza**

- **Foglio: 36 - Particella: 113** – Pascolo arborato **cl. 4^a** – Superficie ha **08** are **46** ca **00**;
- **Foglio: 36 - Particella: 123** – Pascolo arborato **cl. 4^a** – Superficie ha **01** are **30** ca **40**;
- **Foglio: 36 - Particella: 124** – Pascolo arborato **cl. 4^a** – Superficie ha **00** are **10** ca **00**;
- **Foglio: 36 - Particella: 221 (ex 80)** – Fabbricato rurale – Superficie ha **00** are **00** ca **98**;
- **Foglio: 36 - Particella: 222 (ex 80)** – Fabbricato rurale – Superficie ha **00** are **00** ca **85**;
- **Foglio: 36 - Particella: 225 AA (ex 83)** – P.lo arb.to **cl. 4^a**– Sup. ha **00** are **07** ca **00**;
- **Foglio: 36 - Particella: 225 AB (ex 83)** – Seminativo **cl.4^a** – Superf. ha **00** are **01** ca **33**;
- **Foglio: 36 - Particella: 230** – Fabbricato rurale – Superficie ha **00** are **00** ca **70**;

• **Foglio: 36 - Particella: 306** (ex 220 ex 80) – P.lo arb.to cl. 4^a – Sup. ha **11** are **05** ca **16**;

• **Foglio: 36 - Particella: 307** (ex 220 ex 80) – P.lo arb.to cl. 4^a – Sup. ha **00** are **26** ca **96**;

• **Foglio: 36 - Particella: 308** (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha **00**
are **45** ca **15**;

• **Foglio: 36 - Particella: 309 AA** (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha
00 are **01** ca **00**;

• **Foglio: 36 - Particella: 309 AB** (ex 220 ex 80) – Pascolo cl. 2^a – Superficie ha **00** are **00**
ca **45**;

• **Foglio: 36 - Particella: 310** (ex 229) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha **01** are **19**
ca **18**;

• **Foglio: 36 - Particella: 311** (ex 229) – Seminativo cl. 4^a – Superficie ha **00** are **00** ca **86**;

Concessi in godimento ed a titolo di affitto dai sigg. ri [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] **Società Agricola Colli Lucani s.r.l.** dal **25/05/2010** al **24/05/2025**. Il contratto di

affitto di fondo rustico, che attesta la cessione dei beni alla **Società Colli Lucani s.r.l.** è stato

registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Potenza al n. **1704** in data

25.05.2010 (Crf. All. n. **1** [REDACTED] **Colli Lucani s.r.l. Contratto di affitto fondo rustico**) **mentre da**

ispezioni ipotecarie effettuate non risulta registrata alcuna formalità presso l'Agenzia
del Territorio Ufficio Provinciale di Potenza.

Unità negoziale n.4:

Fabbricati in Comune di **Picerno** (Codice: **G590**) - Provincia di **Potenza**

• **Foglio: 2 - Particelle: 359, 360 Sub 1, 361 sub 1, 362 sub 1, 363 sub 1, 364 sub 1,**
365 sub 1 tutte graffate insieme – **Categoria D/10** (*Fabbricati per funzioni produttive con-*
nesse alle attività agricole);

La proprietà superficiaria dei beni innanzi descritti risulta essere detenuta dall'intestatario
originario [REDACTED], giusto atto autentificato dal Notaio **Antonio Polosa** n. rep.

56444 del 29/12/2005 mentre la sig. **[REDACTED]**, nata a Potenza il 08/11/1969 ed in regime di separazione di beni con il sig. **[REDACTED]** detiene **oneri di proprietà** come accertato da indagini presso l'Agenzia de Territorio.

Quesito n.5:

5) Indichi il regime patrimoniale del debitore se Coniugato;

Risposta al quesito n.5:

Il regime patrimoniale dei sottoelencati debitori, per ciascuna coppia, viene di seguito esplicitato così come risultante dalle certificazioni acquisite:

• **[REDACTED]** nato a **Picerno** (PZ) il **04/03/1943** – C. F.: **[REDACTED]**

• **[REDACTED]**, nata a **Tezze Sul Brenta** (VI) il **21/12/1941** – C. F.: **[REDACTED]**

[REDACTED]
Coniugati in regime di **comunione legale**, giusta **certificato** dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di **Picerno** (PZ) in data **30/11/2011** (Crf. *All. n. 7: Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio*).

• **[REDACTED]** nato a **Picerno** il **[REDACTED]** – C. F.: **[REDACTED]**

• **[REDACTED]** nata a **Balvano** il **[REDACTED]** C.F.: **[REDACTED]**

Coniugati in regime di **comunione legale**, giusta **certificato** dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di **Picerno** (PZ) in data **30/11/2011** (Crf. *All. n. 7: Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio*).

• **[REDACTED]**, nato a **Portogruaro** (VE) il 13/08/1969-C.F.: **[REDACTED]**

• **[REDACTED]**, nata a **Potenza** il **[REDACTED]** C.F.: **[REDACTED]**

Coniugati in regime di **separazione dei beni**, a norma dell'art.162 secondo comma del codice civile, giusta **certificato** dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di **Potenza** in data **22/11/2011** (Crf. *All. n. 7: Estratto per riassunto dai*

registri degli atti di matrimonio).

Quesito n.6:

6) Riferisca dell'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;

Risposta al quesito n.6:

Unità negoziale n.1:

1)Fabbricati in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di POTENZA

Foglio: 2 Particella: 590 - Categoria D/7 (Edifici attività industriali)

Per quanto riguarda le formalità, vincoli o oneri, non vi sono altre oltre a quelle iscritte per il procedimento in esame ed al diritto di superficie concesso alla **Quinicola Curcio di Curcio**

Rocco & C. S.a.s ed attualmente scaduto così come descritto nella risposta al quesito n. 4

Non risulta, per quanto accertato e potuto sapere, che esistano vincoli di natura storico artistico e paesaggistico sul fabbricato.

Unità negoziale n.2:

Fabbricati in Comune di Potenza (Codice: G942)

➤ **Foglio: 47 Particella:1484 Sub: 19 - Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile);**

➤ **Foglio: 47 Particella:1484 Sub: 4 - Categoria C/6 (Rimesse ed autorimesse);**

Da visure catastali effettuate riguardanti l'abitazione con annessa soffitta (sub 19) e l'autorimessa (sub 4) *a tutt'oggi non risulta effettuata la Voltura Catastale tra la società*

Linoma *così come da documentazione allegata dallo scrivente, allegato n. 8, risulta soltanto un atto di assegnazione dell'alloggio ai rogiti del notaio Luigi Gatti di Potenza*

n.9060/5759 del 27/12/1990, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei

	registri immobiliari di Potenza in data 15/01/1991 al n.746 di formalità. Non risulta, per	
	quanto accertato e potuto sapere, che esistano vincoli di natura storico artistico e paesaggisti-	
	co sul fabbricato.	
	Terreni in Comune di Picerno (Codice: G590)	
	➤ Foglio: 2 - Particella: 634 - Seminativo cl. 3^a – Superficie ha 02 are 76 ca 58	
	Per quanto attiene al terreno in oggetto, come si evince dal certificato di destinazione urbani-	
	stica rilasciato dal Comune di Picerno in data 04/11/2011 (Crf. All. n. 9: <i>Certificati di destina-</i>	
	<i>zione urbanistica</i>), risultano le seguenti indicazioni e prescrizioni:	
	Zona “Agricola”;	
	Indice di fabbricabilità fondiaria per abitazione mc/mq. 0,03;	
	Altezza max abitazione mt.7,50;	
	Distanza minima dai confini ml.10,00;	
	Carta del Rischio del P.A.I .: zona bianca. Nessun vincolo;	
	Al fine di permettere ai futuri acquirenti l’accesso alla particella n.634 senza chiedere servitù	
	di passaggio ai proprietari della particella n.639 del foglio n. 2, sarà necessario chiedere	
	l’autorizzazione all’ente proprietario della strada comunale denominata “Boscotrecase” di po-	
	ter realizzare un accesso al fondo prospiciente su detta strada.	
	<u>Unità negoziale n.3:</u>	
	Fabbricati in Comune di Picerno (Codice: G590)	
	• Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 30 - Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile);	
	• Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 32 - Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito);	
	Per quanto riguarda le formalità, vincoli o oneri, non vi sono altre oltre a quelle iscritte per il	
	procedimento in esame.	
	Terreni in Comune di Vietri di Potenza (Codice: L859)	
	• Foglio: 28 - Particelle: 63, 64, 85, 86, 130, 132, 134, 135,175, 177, 178, 240, 241	
		60

• **Foglio: 36 - Particelle:** 113,123,124,225,306,307,308,309,310,311

Per quanto attiene ai terreni in oggetto, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vietri di Potenza in data 04/11/2011 (*Crf. All. n. 9: Certificati di destinazione urbanistica*), risultano le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Zona “Agricola”;

“Rispetto delle prescrizioni urbanistiche previste dalle norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. del Comune di Vietri di Potenza con D.P.G.R. n. 1183 del 18/07/1988”;

Si sottolinea che seppur previsto e segnalato nel certificato di destinazione urbanistica non sono state introdotte nel certificato informazioni sulla perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico. Tuttavia dall’analisi della cartografia della rivisitazione del Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico del Bacino Interregionale del fiume Sele, si è rilevato che la superficie delle particelle di cui sopra non è interessata da alcun fenomeno vincolante.

All’interno della particella n.64 del foglio n.28 sono presenti:

• **Una antenna ripetitore** di un gestore telefonico, in prossimità del punto fiduciario n. 12 dell’estratto di mappa catastale, di notevole altezza e completamente delimitata da un muretto in cls e da recinzione in ferro e filo spinato. Il gestore telefonico non è stato possibile identificarlo per mancata collaborazione dei proprietari del terreno che non hanno rivelato il nominativo del gestore e non hanno fornito i contratti in essere con detto gestore;

• **Una antenna per trasmissione dati internet** realizzata su una base in cls. ma non delimitata da alcuna recinzione. Anche in questo caso non è stato possibile accertare il gestore dell’antenna per i motivi già evidenziati al punto precedente;

All’interno della particella n.86 del foglio n. 28 è presente:

• **Una stazione di rilevamento dati sismografici** di piccole dimensioni realizzata su base in Cls. e completamente recintata, installata da [REDACTED]

Le apparecchiature appena descritte sono raggiungibili per mezzo di un tratturo che, nella sua

parte terminale, attraversa le particelle n.86 e n.64 del foglio n.28 e, pertanto, **alla luce di quanto esposto, sarà necessario garantire l'accesso in virtù dei contratti in essere con gli attuali proprietari. Infine, per quanto fosse contenuto in detti contratti, bisognerà assicurare il diritto di superficie per il mantenimento di dette apparecchiature per tutta la durata dei contratti in essere sempreché, in relazione alla data di stipula siano legittimi. Detti contratti ed i nominativi dei gestori delle antenne non si sono potuti ottenere ed identificare per mancata collaborazione dei proprietari del terreno che non hanno rivelato il gestore e non hanno voluto fornire i contratti in essere con detti gestori.**

Infine è da segnalare **un elettrodotto** che attraversa le particelle n. 64, 130, 240, 132, 86, 134, 135 e 177 del foglio n.28 e le particelle n.113, 123, 310, 225, 306 del foglio n.36. L'elettrodotto in argomento non risulta inserito nelle mappe catastali. Si specifica, che l'elettrodotto in argomento è anche a servizio dei fabbricati rurali fg. 36 part. lle 222 e 230.

Si sottolinea che le particelle n.113, 123, 124, 225, 306, 307, 308, 309, 310 e 311 del fg. 36 ed i fabbricati rurali 221, 222 e 230 sempre del fg. 36 **sono stati concessi in fitto** dai sigg, ri

[redacted] alla **[redacted]** dal **25/05/2010** al **24/05/2025**. Tale società in virtù di tale contratto di fitto sta realizzando delle tettoie a completamento dell'allevamento suinicolo all'aperto, con permesso a costruire rilasciato dal comune di Vietri di Potenza in data 01/12/2010 n. 185. Tali opere sono state rinvenute nel corso del sopralluogo e già descritte, in risposta al precedente quesito n. 2.

Ove il contratto in essere con la società [redacted] se legittimo occorrerà tenerne conto per servitù e frazionamenti da predisporre.

Unità negoziale n.4:

Fabbricati in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di Potenza

- **Foglio: 2 - Particelle: 359, 360 Sub 1, 361 sub 1, 362 sub 1, 363 sub 1, 364 sub 1, 365 sub 1** tutte graffate insieme – **Categoria D/10** (Fabbricati per funzioni produttive connesse

alle attività agricole);

Dall'esame delle mappe catastali nonché delle relative visure delle particelle interessate, è emerso che gli immobili di cui all'**unità negoziale n. 4** non dispongono di un accesso indipendente. Ciò in quanto ai capannoni del complesso zootecnico si accede per mezzo di un tratturo, che nasce all'interno della particella 639 **non oggetto di pignoramento**, di proprietà della società **Allevamento Suini s.r.l.**, si passa poi, attraverso la particella 634 del fg. 2 dell'**unità negoziale n.1**, ed infine si attraversano le particelle 637, 633, 630 e 13 del fg. 2 **anch'esse non oggetto di pignoramento**, di proprietà della sig. ra **Lovelli Stella** e ci si immette ai fabbricati dell'**Unità Negoziale n. 4**. Al riguardo è da specificare che gli immobili dell'**unità negoziale n.4** sono in proprietà superficiaria e che la proprietaria del terreno su cui insistono è la predetta Sig.ra **Lovelli Stella** (già moglie del Sig. **Curcio Antonio** in regime di separazione dei beni). Per quanto sopra specificato, si evidenzia che, qualora si effettuino vendite separate delle unità negoziali, sarà necessario effettuare dei frazionamenti per la costituzione di servitù di passaggio onde consentire all'acquirente della predetta unità negoziale n.4 di accedere alle proprietà.

Per quanto attiene ai vincoli di cui al terreno della particella n.359 dell'**unità negoziale n. 4**, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Picerno in data 04/11/2011 (Crf. All. n. 9: *Certificati di destinazione urbanistica*), risultano le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Zona "Agricola";

Indice di fabbricabilità fondiaria per abitazione mc/mq. 0,03;

Altezza max abitazione mt.7,50;

Distanza minima dai confini ml.10,00;

Carta del Rischio del P.A.I. : zona bianca. Nessun vincolo;

Non risulta, per quanto accertato e potuto sapere, che esistano vincoli di natura storico artisti-

co e paesaggistico sui fabbricati dell'unità negoziale n. 4.

Quesito n.7:

7) Riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta al quesito n.7:

Le formalità rinvenute che risulteranno non opponibili all'acquirente riguardano iscrizioni ipotecarie ormai perenti, ai sensi dell'art. 2847 c.c., in quanto non rinnovate, e precisamente:

- Iscrizione del 10 novembre 1982, n. 12692/654 R.G. e R.P. **ipoteca volontaria** nascente da atto, in data 25 ottobre 1982, Rep. N. 7672/4430, ai rogiti Notaio Giuliano Scardaccione di Potenza, per la somma di già Lire 37.000.000 (trentasettemilioni), corrispondenti ad euro 19.108,91 (diciannovemilacentootto/91), a garanzia di un capitale di già Lire 24.100.000 (ventiquattromilionicentomila), corrispondenti ad euro 12.446,61 (dodicimilaquattrocentoquarantasei/61), per la durata di anni 30 (trenta),

a favore: “Sezione del Credito Agrario del Banco di Napoli”, con sede in Potenza;

contro: [REDACTED]

oggetto: immobili in Comune di Picerno in catasto al foglio n.2 particelle n.10 e n.12.

- Iscrizione del 6 giugno 1983, nn. 7149/327 R.G. e R.P. **ipoteca volontaria** nascente da atto, in data 30 maggio 1983, Rep. n. 8223/4837, ai rogiti Notaio Giuliano Scardaccione di Potenza, per la somma di già Lire 18.000.000 (diciottomilioni), corrispondenti ad euro 9.296,22 (novemiladuecentonovantasei/22), a garanzia di un capitale di già Lire 11.670.000 (undicimilioneiseicentoseisantamila), corrispondenti ad euro 6.027,05 (seimilaventisette/05), per la durata di anni 10 (dieci),

a favore: : “Sezione del Credito Agrario del Banco di Napoli”, con sede in Potenza;

contro: [REDACTED]

oggetto: immobili in Comune di Picerno in catasto al foglio n.2 particelle n.10 e n.12;

- Iscrizione del 5 luglio 1985, nn. 7416/346 R.G. e R.P. **ipoteca volontaria** nascente da atto in data 21 giugno 1985, Rep. N. 4579/2897, ai rogiti del Notaio Luigi Gatti di Tolve, per la somma di già Lire 1.080.000.000 (unmiliardoottantamiloni), corrispondenti ad euro 557.773,45 (cinquecentocinquantesette milasettecentosettantatre/45), a garanzia di un capitale di già Lire 360.000.000 (trecentosessantamiloni), corrispondenti ad Euro 185.924,48 (centottantacinquemilanovecentoventiquattro/48), per la durata di anni 15 (quindici)

a favore: : “ Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania – Gestione di Credito Fondiario”, con sede in Cosenza,

contro: “Cooperativa Serenissima – s.r.l.”, con sede in Potenza;

oggetto: area di mq 1294 (milleduecentonovantaquattro) circa - costituita dal lotto n. 9, con entrostante fabbricato per civili abitazioni in corso di costruzione - distinta in catasto al foglio 47 particelle 277, 278, 254 e strada comunale S. Lucia.

Quesito n.8:

8) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Risposta al quesito n.8:

Unità negoziale n.1:

Fabbricati in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di POTENZA

- **Foglio: 2 Particella: 590 - Categoria D/7 (Edifici attività industriali);**

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché all'agibilità dell'immobile di cui alla particella n.590 del foglio n. 2 , dopo approfondite indagini presso il Comune di Picerno, e dopo richieste ufficiali allo stesso Comune, si è reperita la documentazione attestante l'autorizzazione soltanto all'esecuzione di tali opere edilizie. Il fabbricato in oggetto, fu re-

alizzato con regolare concessione edilizia n. 82 rilasciata dal Comune di Picerno in data 05/10/1993 (Crf. All. n. 8: Autorizzazioni edilizie), al sig. **Curcio Antonio** nato a Portogruaro (VE) il 13.08.1969 in qualità di **Amministratore del Consorzio Imprese Zootecniche** con sede alla C.da Marmo n. 30 (attualmente denominata **C.da Boscotrecase**) in Picerno. Tale concessione riguardava i lavori di **costruzione di un fabbricato da adibire a locali per la trasformazione e stagionatura di carni suine**. Successivamente in data 06.09.1995 fu rilasciata dal Comune di Picerno al sig. **Curcio Antonio** una variante n. 43/95 alla concessione edilizia n. 82/93 che ha previsto dei lavori di modifica e sistemazione del fabbricato adibito a locale per la trasformazione e stagionatura delle carni oltre che l'installazione di una fossa IMHOFF, per la canalizzazione dei liquami, manufatto questo non oggetto di pignoramento.

Unità negoziale n.2:

Fabbricati in Comune di Potenza (Codice: **G942**)

➤ **Foglio: 47 Particella: 1484 Sub: 19** - Categoria **A/2** (Abitazione di tipo civile);

➤ **Foglio: 47 Particella: 1484 Sub: 4** - Categoria **C/6** (Rimesse ed autorimesse);

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché all'agibilità dell'immobile di cui alle particelle n.1484 sub 19 e sub 4 del foglio n. 47, dopo approfondite indagini presso il Comune di Potenza e dopo richieste ufficiali allo stesso Comune, non è stato possibile reperire la documentazione attestante la regolarità dell'immobile in oggetto poiché, così come confermato da dichiarazione del Dirigente U.D. "Affari generali ed istituzionali" Dr. Michele Romano (Crf. All. n. 8: Autorizzazioni edilizie), tale documentazione risulta essere **introvabile**. Tuttavia, da indagini esperite, si è ritrovato uno stralcio di un verbale firmato dai condomini dell'**Associazione**, ((Crf. All. n. 8: Autorizzazioni edilizie), nel quale si afferma che detta Cooperativa aveva ottenuto, dal Comune di Potenza, la concessione del diritto di superficie per la durata di anni novantanove, rinnovabile per uguale periodo di tempo, su un suolo in Potenza di circa mq 1294 distinto in catasto al foglio n.47, particelle n. 277, 278,

1268 e 844 e di parte di strada comunale S. Lucia. Si evince inoltre che su detto suolo la Cooperativa Serenissima ha ottenuto una Concessione Edilizia n. 469 del 19/12/1981 Prot. 15673/20186, una successiva concessione n. 56 del 05/11/1982 Prot. n.2384 ed una ultima concessione in data 28 agosto 1987 pratica n. 175 Prot. generale n. 3988.

Unità negoziale n.3:

Fabbricati in Comune di **Picerno** (Codice: **G590**)

- **Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 30 - Categoria A/2** (*Abitazione di tipo civile*);
- **Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 32 - Categoria C/2** (*Magazzini e locali di deposito*);

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché all’agibilità dell’ immobile di cui alle particelle n.1133 sub 30 e sub 32 del foglio n. 31, dopo approfondite indagini presso il Comune di Picerno, e dopo richieste ufficiali allo stesso Comune, si è reperita la documentazione attestante solamente l’autorizzazione all’esecuzione delle opere edilizie. L’intero immobile che contiene al suo interno l’appartamento e la soffitta oggetto della procedura di esecuzione immobiliare in oggetto fu realizzato con regolare licenza edilizia n.32 rilasciata dal Comune di Picerno in data 25.11.1975. Tale licenza di costruzione, in variante alla licenza edilizia n. 20 del 02.09.1974., fu rilasciata alla società F.lli Conte dei sigg. [redacted] e riguardava la costruzione di “un fabbricato in Picerno in Via S. Donato Zona B”, per civili abitazioni e per una industria di lavorazione metalli per un complessivo numero di 92 vani. (Crf. All. n. 8: Autorizzazioni edilizie)

Terreni in Comune di **Vietri di Potenza** (Codice: **L859**)

- **Foglio: 36 - Particella: 222 (ex 80) – Fabbricato rurale** – Superficie ha 00 are 00 ca 85;
- **Foglio: 36 - Particella: 230 – Fabbricato rurale** – Superficie ha 00 are 00 ca 70;

Trattasi di n. 2 fabbricati rurali, costituenti un unico immobile con ingressi separati (*particella 230 e 222*) , realizzati con Concessione edilizia n.220 - Prat. Edilizia n.52/UT/11 - Prot. n.655 del 1982 rilasciata dal Comune di Vietri al sig. Pucciarelli Pasquale in qualità di

committente dell'opera, allo scopo di adeguare le nuove costruzioni alle mutate esigenze della propria azienda agricola danneggiata dal sisma del 23/11/1980 (*Crf. All. n. 8: Autorizzazioni edilizie*). I lavori furono eseguiti con i benefici di cui all'art. 9 delle L. 219/81 e pertanto furono emessi dal Comune di Vietri di Potenza un buoni contributo n. 220 prot. 5949 del 23.08.1985 e buono contributo n. 619 Prot. 8048 del 03.11.1987.

• **Foglio: 36 - Particella: 221 (ex 80) – Fabbricato rurale** – Superficie ha **00** are **00** ca **98**;

Il fabbricato rurale particella n. 221 fu realizzato con la stessa concessione edilizia dei n. 2 fabbricati rurali sopramenzionati e con le stesse agevolazioni di cui all'art. 9 delle L. 219/81.

Unità negoziale n.4:

Fabbricati in Comune di **Picerno** (Codice: **G590**) - Provincia di **Potenza**

• **Foglio: 2 - Particelle: 359, 360 Sub 1, 361 sub 1, 362 sub 1, 363 sub 1, 364 sub 1, 365**

sub 1 tutte graffate insieme – **Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)**;

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia, nonché all'agibilità del complesso immobiliare di tipo zootecnico di cui alle particelle n. 359, 360, 361, 362, 363, 364 e 365 del foglio n. 2, dopo approfondite indagini presso il Comune di Picerno, e dopo richieste ufficiali allo stesso Comune, si è reperita la sola documentazione attestante l'autorizzazione soltanto all'esecuzione delle opere edilizie. Il complesso immobiliare per la selezione e riproduzione dei suini, fu realizzato con regolare concessione edilizia n. 46, rilasciata, dal Comune di Picerno in data 30/11/1989 (*Crf. All. n. 8: Autorizzazioni edilizie*), al sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante della **Suinicola Curcio s.a.s.** e riguardava la realizzazione di n. 5 capannoni con destinazioni d'uso diversificate in relazione all'attività aziendale espletata oltre che un macello aziendale non oggetto di pignoramento, una abitazione custode e mensa aziendale, un impianto di smaltimento liquami di tipo aerobico posto a valle dei capannoni ed un laghetto collinare. Successivamente in data 30/10/1991 fu rilasciata dal Comune di Picerno al sig.

Curelio Rocco una variante architettonica alla concessione edilizia n. 46 con prot. n. 99 che riguardava una diversa divisione interna dei locali del macello non oggetto di pignoramento. (Crf. All. n. 8: Autorizzazioni edilizie)).

Infine in data 21/01/1992 fu concessa sempre dal Comune di Picerno al sig. **Curelio Rocco** in qualità di amministratore della **Sumicola Curelio s.r.l.** una terza variante n.10 alla concessione edilizia n. 46 (Crf. All. n. 8: Autorizzazioni edilizie). Con questa ultima variante vennero effettuate delle modifiche di tipo funzionale ad alcuni capannoni, fu costruita una centrale termica e non fu invece più realizzato il laghetto collinare. E' stata inoltre prevista una diversa destinazione di uso del fabbricato che conteneva l'abitazione-mensa.

Quesito n.9:

9) Determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di *riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche)*;

Risposta al quesito n.9:

Per la valutazione dei manufatti edilizi oggetto di pignoramento e dei terreni, trattandosi di un'unità immobiliare per lo più di tipo rurale oltre a n.2 appartamenti di tipo civile, l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;

	- formazione di una scala di merito dei valori;	
	- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.	
	Da indagini fatte presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche, presso gli enti di patronato operanti nella zona ed inoltre, tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione e conservazione, essendo i fondi in pessime condizioni, in quanto evidenti, lo stato di abbandono totale senza che vi sia praticata alcuna coltura. Infatti detti fondi sono per lo più utilizzati a pascolo brado per allevamento di suini allo stato brado.	
	Al fine della presente valutazione, si considererà la superficie lorda degli immobili, siano essi terreni che fabbricati, perché così in uso nella zona. Pertanto, la stima sarà data dalla superficie lorda totale per il costo al metro quadrato.	
	Stima sintetica comparativa	
	Allo scopo di poter eseguire la stima sintetico-comparativa sulla base dei prezzi concretamente praticati nelle località di ubicazione dei beni oggetto di stima, si sono riportati alcuni riferimenti di mercato che qui di seguito si trascrivono.	
	UNITÀ NEGOZIALE N. 1 - Fabbricato in Agro di Picerno – località Boscotrecase (ex contrada Marmo):	
	• Foglio: 2 Particella: 590 - Categoria D/7 (Edifici attività industriali) Rendita Euro 234,99 - Indirizzo: CONTRADA MARMO Piano: T;	
	Per i fabbricati a destinazione specifica come quella riportata catastalmente del bene oggetto di stima (<i>D/7 Edifici attività industriali</i>), non sono presenti valutazioni di mercato perfettamente consimili ma in relazione alle tipologie costruttive e dimensionali nonché allo stato di manutenzione, conservazione e vetustà, sono paragonabili con quelli di tipo “ <i>magazzini di insediamenti produttivi</i> ” i cui valori di mercato nella zona oscillano tra i 185,00 ed i 220,00 euro per metro quadrato lordo. Per il fabbricato in argomento assumeremo un valore di	
		70

€.200,00 per metro quadrato lordo di superficie coperta.

UNITÀ NEGOZIALE N.2 - Fabbricato in Potenza:

• 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**;

• 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**;

Trattasi di fabbricato per civile abitazione ubicato nella città di Potenza ove vi è un vivissimo mercato di compravendita immobiliare per cui i valori di beni consimili sono facilmente comparabili. Nella zona interessata, in relazione alle caratteristiche intrinseche, estrinseche, di vetustà, manutenzione, accessibilità esposizione e quant'altro, i valori di compravendita per alloggi si aggirano tra i **1.700,00** ed i **1.950,00** euro per metro quadrato lordo di superficie coperta mentre per i box auto i valori si aggirano tra gli **880,00** ed i **990,00** euro per metro quadrato lordo di superficie coperta. **Per il fabbricato in argomento assumeremo, in considerazione delle sue caratteristiche specifiche già descritte in relazione, un valore di €.1.700,00 per metro quadrato lordo di superficie coperta** mentre per il **box garage** assumeremo un valore di **€.800,00** sempre per metro quadro lordo di superficie coperta. Per quanto attiene alla **soffitta** applicheremo lo stesso valore del box garage ma applicato alla sola superficie di altezza utile da mt.**1,50** in su pari a mq. **10,09** mentre i restanti mq sono esclusi dal calcolo in quanto ritenuti volume tecnico avendo un'altezza da cm. **0,10** a cm.**1.50**. Inoltre, in considerazione i dettami del DPR 23/3/1998 n. 138, applicheremo una riduzione alla superficie pari al 25% in quanto la stessa non è collegata direttamente all'appartamento.

UNITÀ NEGOZIALE N.2 - Terreno in Agro del Comune di Picerno

• Foglio: 2 - Particella: 634 - Seminativo cl. 3ª – Superficie ha **02** are **76** ca **58** – **Reddito Dominicale** Euro 28,57 – **Agrario** Euro 27,51.

Il terreno in esame, classificato catastalmente come seminativo, in realtà è un incolto adibito a

pascolo con ivi presenti anche dei piccoli smottamenti. A compensazione delle scadenti qualità relative alla giacitura ed alla mancanza di qualsiasi intervento manutentivo e colturale vi è la presenza di circa 80 piante di pioppo dell'età di circa 10 anni.

Nella zona non vi è un vero e proprio mercato per terreni consimili a quello in esame, tuttavia di tanto in tanto vi sono sporadiche compravendite che permettono di determinare un prezzo medio di vendita da **2.700,00 a 3.200,00** euro per ettaro. Per il terreno in esame, in virtù dell'altitudine al quale è posizionato e delle pessime condizioni di mantenimento assumeremo il valore minimo con una piccola detrazione pari a **2.500,00** euro per ettaro pari a 0,25 euro a metro quadrato.

UNITA' NEGOZIALE N.3 – Appartamento e soffitta:

- 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**.

- 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**.

Trattasi di fabbricato per civile abitazione con relativa soffitta resa abitabile tipo mansardina ubicato in prossimità del centro di Picerno. I valori delle compravendite di beni comparabili nella zona interessata, in relazione alle caratteristiche intrinseche, estrinseche, di vetustà, manutenzione, accessibilità ed esposizione, per alloggi si aggirano tra gli **800,00** ed i **1.000,00** euro per metro quadrato lordo di superficie coperta. **Per il fabbricato in argomento assumeremo, in considerazione delle sue caratteristiche specifiche già descritte in relazione in risposta al quesito n.2, un valore di €. 850,00 per metro quadrato lordo di superficie coperta.** Per quanto attiene alla **soffitta**, tenendo in considerazione i dettami del DPR 23/3/1998 n. 138, applicheremo una riduzione alla superficie pari al 25% in quanto la stessa non è collegata direttamente all'appartamento, e la moltiplicheremo per lo stesso valore considerato per l'alloggio di €. 850,00 per metro quadrato lordo su superficie considerata *(come risultante dal*

calcolo per l'applicazione della riduzione anzidetta).

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

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

Foglio 36 Particella n. 222 – Vietri di Potenza - C.da **Campitelli** – Fabbricato rurale (*Cucina - Pranzo e Deposito attrezzi*) Superficie ha **00** are **00** ca **85**

Foglio 36 Particella n. 221 – Vietri di Potenza - C.da **Campitelli** – Fabbricato rurale (*Fecondazione artificiale e laboratorio*) Superficie ha **00** are **00** ca **98**

Per i tre fabbricati rurali sinteticamente indicati innanzi, già descritti in risposta al quesito n.2, i loro valori medi di mercato si possono riassumere così come di seguito:

► Fabbricato rurale (*abitazione*) valore compreso tra **€.350,00** ed **€.470,00** e nel caso specifico, per le considerazioni già espresse nella descrizione del **quesito n.2**, per la sua vetustà, le caratteristiche proprie peculiari del fabbricato che abbisogna di alcuni lavori ed ammodernamenti, adotteremo il valore minimo di **€.350,00 per metro quadrato lordo di superficie**.

► Fabbricato rurale (*Cucina - Pranzo e Deposito attrezzi*) valore compreso tra **€.290,00** ed **€.410,00**. Per quanto già relazionato nella descrizione del quesito n.2, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche per la sua vetustà, per i lavori occorrenti per una piena funzionalità, adotteremo il valore minimo di **€.290,00 per metro quadrato lordo di superficie**.

► Fabbricato rurale (*Fecondazione artificiale e laboratorio*) valore compreso tra **€.180,00** ed **€.230,00**. Anche per questo fabbricato si richiama la descrizione in risposta al **quesito n.2**, e in relazione al suo possibile e specifico utilizzo cui è destinato nonché per le pessime condizioni in cui versa la parte relativa alla stalla, in parte compensata dal maggior valore della zona laboratorio, adotteremo il valore medio basso di **€.200,00 per metro quadrato lordo di superficie**.

UNITA' NEGOZIALE N.3 – (Terreni in Comune di Vietri di Potenza):

		• Foglio: 28 - Particella: 63 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 98 ca 00;
		• Foglio: 28 - Particella: 64 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 03 are 44 ca 29;
		• Foglio: 28 - Particella: 85 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 16 ca 29;
		• Foglio: 28 - Particella: 86 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 02 are 99 ca 78;
		• Foglio: 28 - Particella: 130 (ex 66) – Pascolo cl. 2^a – Superficie are 14 ca 93;
		• Foglio: 28 - Particella: 132 (ex 64) – Pascolo cl. 3^a – Superficie are 01 ca 61;
		• Foglio: 28 - Particella: 134 (ex 86) – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 20 ca 00;
		• Foglio: 28 - Particella: 135 (ex 86) – Pascolo cl. 2^a – Superficie are 12 ca 00;
		• Foglio: 28 - Particella: 175 (ex 67) – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 14 ca 15;
		• Foglio: 28 - Particella: 177 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 05 are 69 ca 76;
		• Foglio: 28 - Particella: 178 – Pascolo cl. 2^a – Superficie are 03 ca 40;
		• Foglio: 28 - Particella: 240 (ex 66) – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 03 are 86 ca 40;
		• Foglio: 28 - Particella: 241 (ex 66) – Pascolo cl. 2^a – Superficie ca 75;
		• Foglio: 36 - Particella: 113 – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 08 are 46 ca 00 –
		Reddito Dominicale Euro 61,17 – Agrario Euro 43,69;
		• Foglio: 36 - Particella: 123 – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 01 are 30 ca 40 –
		Reddito Dominicale Euro 9,43 – Agrario Euro 6,73;
		• Foglio: 36 - Particella: 124 – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 00 are 10 ca 00 –
		Reddito Dominicale Euro 0,72 – Agrario Euro 0,52;
		• Foglio: 36 - Particella: 225 AA (ex 83) – Pascolo arborato cl. 4^a– Superficie ha 00 are 07
		ca 00 – Reddito Dominicale Euro 0,51– Agrario Euro 0,36;
		• Foglio: 36 - Particella: 225 AB (ex 83) – Seminativo cl.4^a – Superficie ha 00 are 01 ca
		33 – Reddito Dominicale Euro 0,10– Agrario Euro 0,12;
		• Foglio: 36 - Particella: 306 (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 11
		are 05 ca 16 – Reddito Dominicale Euro 79,91– Agrario Euro 57,08;
		74

	• Foglio: 36 - Particella: 307 (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 00	
	are 26 ca 96 – Reddito Dominicale Euro 1,95– Agrario Euro 1,39;	
	• Foglio: 36 - Particella: 308 (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 00	
	are 45 ca 15 – Reddito Dominicale Euro 3,26– Agrario Euro 2,33;	
	• Foglio: 36 - Particella: 309 AA (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha	
	00 are 01 ca 00 – Reddito Dominicale Euro 0,07– Agrario Euro 0,05;	
	• Foglio: 36 - Particella: 309 AB (ex 220 ex 80) – Pascolo cl. 2^a – Superficie ha 00 are 00	
	ca 45 – Reddito Dominicale Euro 0,02– Agrario Euro 0,02;	
	• Foglio: 36 - Particella: 310 (ex 229) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 01 are 19	
	ca 18 – Reddito Dominicale Euro 8,62– Agrario Euro 6,16;	
	• Foglio: 36 - Particella: 311 (ex 229) – Seminativo cl. 4^a – Superficie ha 00 are 00 ca 86	
	– Reddito Dominicale Euro 0,06– Agrario Euro 0,08;	
	I terreni in argomento sono tutti utilizzati per l'allevamento allo stato brado dei suini ed i va-	
	lori di compravendita per questa tipologia di terreni oscillano dai 2.200,00 €/ha ed i 3.200,00	
	€/ha cioè €. 0.22 ÷ €. 0.32 a metro quadrato . Per ciò che concerne i terreni in argomento ed	
	innanzi elencati, oggetto della perizia, si può assumere un valore di €. 0,25 a mq. avendo te-	
	nuto in considerazione che all'interno dell'estensione dei terreni vi sono delle zone che poten-	
	zialmente si prestano anche ad altro utilizzo, come seminativo o come produzione di foraggi,	
	ovvero per qualche impianto agricolo arboreo. Tuttavia per questo diverso utilizzo occorrono	
	dei lavori di trasformazione che annullano in parte il maggior valore potenziale intrinseco.	
	Pertanto, tenuto anche conto della loro giacitura acclive, della loro altitudine nonché della li-	
	mitata accessibilità si ritiene congruo il valore intermedio già innanzi indicato di €.	
	0,25 per metro quadrato.	
	UNITA' NEGOZIALE N.4 (Complesso zootecnico per la selezione e riproduzione di suini):	
	► 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.	
	Trovare nella zona una realtà specificamente consimile sarebbe utopistico anche in considera-	
	zione delle dimensioni dell’insediamento quindi più che alla tipologia di destinazione d’uso si	
	farà riferimento, relativamente alla ricerca del valore di mercato delle compravendite, alla so-	
	la tipologia costruttiva per una valutazione a metro quadrato di manufatti dello stesso tipo	
	quantunque di dimensioni molto più contenute. Premesso quanto innanzi si sono svolte accu-	
	rate indagini al fine di pervenire ad un valore il più aderente alla realtà in relazione alle carat-	
	teristiche proprie degli insediamenti del loro stato di conservazione e manutenzione, della loro	
	posizione, degli impianti presenti e del loro stato e si è pervenuti all’attribuzione di un valore	
	compreso tra € 185,00 ÷ € 220,00 al metro quadrato di superficie lorda utile coperta.	
	Per i fabbricati in argomento assumeremo il valore massimo di € 220,00 per metro qua-	
	drato lordo di superficie coperta in considerazione degli impianti presenti per	
	l’allevamento. E’ da tenere presente però che al valore complessivo andranno decurtati gli	
	importi per i lavori occorrenti di sostituzione e bonifica dei manti di coperture costituite da la-	
	stre ondulate di eternit contenenti amianto. Da preventivi acquisiti il costo a mq. di tale inter-	
	vento di sostituzione con pannello sandwich di lamiera preverniciata con interposto strato	
	coibente e bonifica delle onduline di eternit, si aggira intorno ai 26,00 euro, per cui il valore	
	reale dell’immobile si riduce a $(€ 220,00 - 26,00) = € 194,00$ per metro quadrato.	
	Oltre ai capannoni in questa unità negoziale sono ricomprese delle vasche di depurazione, de-	
	cantazione ed essiccazione dei liquami, realizzate in cemento armato, in parte interrato ed in	
	parte fuori terra. Effettuato il calcolo analitico a prezzi correnti di mercato per la realizzazione	
	ex novo di dette vasche si è pervenuti ad un costo di costruzione a mq. di circa 80,00 euro.	
	In considerazione della vetustà, del loro stato di conservazione e manutenzione nonché della	
		76

loro specifica destinazione d'uso, che qualora non legata alla attività attualmente in corso di allevamento di suini o comunque di bestiame in generale, quello che oggi rappresenta un valore potrebbe diventare un costo. Infatti qualora i capannoni venissero convertiti ad altro uso, (*artigianali, produttivo, ecc.*) per la bonifica e demolizione delle vasche predette si avranno dei costi non indifferenti, pertanto, pur rappresentando oggi un valore si è del parere che detto valore non possa essere superiore ad euro **50,00 per metro quadrato**.

Beni extra Unità Negoziali rinvenuti all'interno dell'unità negoziale n.3

(All'interno del Foglio n.36 Particella n.306)

- **N.2 Capannoni** (*denominate "tettoie" nel progetto di costruzione*) **per complessivi mq.1.200,00;**

I capannoni di che trattasi essendo di recente costruzione e tra l'altro non ancora completamente ultimati ancorché già in uso, non possono a parere dello scrivente, essere trattati mediante una valutazione a comparazione su valore di mercato.

Ciò in quanto, non esiste un mercato di questa tipologia su opere di nuova costruzione e, pertanto, si è operato effettuando un computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione di detti immobili aggiungendo anche le spese stimate di progettazione, oneri concessori, di collaudo ecc.

Da questi conteggi effettuati, si è ricavato un costo di costruzione pari a **€.300,00** per metro quadrato di superficie lorda coperta.

- **Opere di gestione dei liquami** (*n. 2 vasconi in terra ed una concimaia*);

Anche per queste opere si è proceduto alla determinazione del costo di costruzione mediante la redazione di un computo metrico estimativo con i prezzi correnti all'epoca di realizzazione e si è determinato un valore complessivo di $€.(5.189,40+4.766.36)=$ **€. 9.955,76.**

- **Capannone "Scrofaia" per complessivi mq. 1.368,87;**

Per questo capannone, invece ci riferiremo al prezzo di mercato come già avvenuto per gli al-

	tri di cui all'unità n.4 in agro di Picerno tenendo però in considerazione che detto capannone è	
	stato in parte ristrutturato, ha tipologia costruttiva migliore in quanto vi sono rifiniture mag-	
	giori con pareti intonacate, inoltre contiene in se quasi tutti i settori funzionali alla produttività	
	dell'allevamento.	
	Per le motivazioni espresse innanzi ed in considerazioni delle tendenze del mercato che col-	
	loca questa tipologia tra i €.200÷€.250 per mq., si ritiene che il prezzo congruo possa essere	
	di €.250,00 per metro quadrato di superficie lorda coperta in considerazione anche di tutte le	
	accessioni, accessori e opere ivi contenute.	
	• Struttura in ferro (ricovero delle apparecchiature per la preparazione degli alimenti) per com	
	plessivi mq.35;	
	Per questa piccola struttura si è proceduto alla determinazione del costo di costruzione me-	
	diante la redazione di un computo metrico estimativo con i prezzi correnti all'epoca della pre-	
	sunta realizzazione <i>(risultante la stessa completamente abusiva)</i> .	
	Il costo di costruzione così determinato è risultato complessivamente di €.5.185,44 .	
	• - Valore stimato (€.180.000,00 + 180.000,00 + 342.217,50 + 5.189,40 + 4.766,36 +	
	5.185,44)= €. 717.358,70	
	Riassumendo <i>(vedi riepilogo generale stime per unità negoziale Allegato n.15):</i>	
	Unità Negoziale n.1 – Valore complessivo	€. 77.980,00
	Unità Negoziale n.2 – Valore complessivo	€. 251.498,50
	Unità Negoziale n.3 – Valore complessivo	€. 261.708,13
	Unità Negoziale n.4 – Valore complessivo	€. 1.198.220,80
	Strutture ritrovate all'interno dell' Unità Negoziale n.3 <i>(all'interno</i>	
	<i>del Foglio n.36 all'interno della particella n.306)</i>	€. 717.358,70
	TOTALE COMPLESSIVO PERIZIA DI STIMA	€.2.506.766,13
	ED IN C.T.	€.2.506.000,00
		78

Quesito n.10:

10) Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;

Risposta al quesito n.10:

Dall'esame visivo in sopralluogo, nonché dall'esame degli atti, di seguito si illustrano le possibili separazioni in più lotti per l'eventuale vendita in modo più frazionata. In alcuni casi tale frazionamento potrà far leggermente diminuire il valore di alcuni lotti in quanto i vari immobili sono complementari l'uno all'altro. Tuttavia, ove ritenuta opportuna, si potranno effettuare le seguenti suddivisioni:

Lotto 1) – Edificio attività industriale di mq. 389,90 - Valore stimato € 77.980,00:

Fabbricato (*edificio attività industriale*) in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di POTENZA Foglio: **2** Particella: **590** – Cat. **D/7** - Rendita Euro **234,99**;

In riferimento al lotto in esame, è necessario evidenziare che, per poter accedere al bene, occorrerà prevedere una servitù di passaggio all'interno della particella 639 del foglio n. 2 del comune di Picerno. Su tale particella, infatti, insiste non solo il bene di cui al lotto n. 1 ma anche altri immobili facenti parte di un complesso agricolo – industriale non oggetto di pignoramento.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Lotto 2) - Appartamento mq.131,00, soffitta mq.5,70 e garage mq. 22,00 - Valore stimato € 249.990,00:

a) Fabbricato (*appartamento e soffitta*) in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA Foglio **47** Particella n.**1484** sub **19** — Piano 6°-7°- Cat. **A/2** – Classe **5** – Vani 6,5 R.C. €. **469,98**;

b) Fabbricato (*garage*) in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA Foglio **47** Particella n.**1484** sub **4** Piano **Terra** - Cat. **C/6** – Classe **5** –R.C. €. **50,61**;

§§§§§§§§§§§§§§§§

	Lotto 3) – Terreno mq. 27.658,00 – Valore stimato €. 6.914,50:	
	a) Terreno in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di POTENZA Foglio: 2 - Particella: 634 - Seminativo cl. 3^a – Superficie ha 02 are 76 ca 58 – Reddito Dominicale Euro 28,57 – Agrario Euro 27,51 ;	
	§§§§§§§§§§§§§§§§	
	Lotto 4) – Appartamento mq.127,57 e soffitta mq. 4,68 - Valore stimato €. 112 414,63:	
	a) Fabbricato (<i>appartamento</i>) in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di POTENZA Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 30 piano: 2 scala: C - Categoria A/2- Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita Euro 411,87 ;	
	b) Fabbricato (<i>soffitta</i>) in Comune di Picerno (Codice: G590) - Provincia di POTENZA Foglio: 31 Particella: 1133 Sub: 32 piano 3° scala C - Categoria C/2 Classe 4 – Consistenza 54 m² – Rendita Euro 128,29 ;	
	§§§§§§§§§§§§§§§§	
	Lotto 5) - Fabbricato rurale a) mq.109,00, Fabbricato rurale b) mq.79,00, Fabbricato rurale c) mq.91,00, Terreni d) per complessivi mq. 407.738,00 pari a ha 40 a 77 ca 0 - valore stimato €.261.708,13:	
	a) Fabbricato rurale Foglio: 36 - Particella: 221 (<i>ex 80</i>) – Fabbricato rurale – Superficie ha 00 are 00 ca 98 – Reddito Dominicale Euro 0,00 – Agrario Euro 0,00	
	b) Fabbricato rurale Foglio: 36 - Particella: 222 (<i>ex 80</i>) – Fabbricato rurale – Superficie ha 00 are 00 ca 85 – Reddito Dominicale Euro 0,00 – Agrario Euro 0,00	
	c) Fabbricato rurale Foglio: 36 - Particella: 230 – Fabbricato rurale – Superficie ha 00 are 00 ca 70 – Reddito Dominicale Euro 0,00 – Agrario Euro 0,00;	
	d) Terreni per complessivi mq. :	
	• Foglio: 28 - Particella: 63 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 98 ca 00 – Reddito Dominicale Euro 9,11 – Agrario Euro 7,09 ;	
		80

	• Foglio: 28 - Particella: 64 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 03 are 44 ca 29 – Reddito Dominicale Euro 32,01 – Agrario Euro 24,89;	
	• Foglio: 28 - Particella: 85 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 16 ca 29 – Reddito Dominicale Euro 1,51 – Agrario Euro 1,18;	
	• Foglio: 28 - Particella: 86 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 02 are 99 ca 78 – Reddito Dominicale Euro 27,87 – Agrario Euro 21,68;	
	• Foglio: 28 - Particella: 130 (<i>ex 66</i>) – Pascolo cl. 2^a – Superficie are 14 ca 93 – Reddito Dominicale Euro 0,77 – Agrario Euro 0,62;	
	• Foglio: 28 - Particella: 132 (<i>ex 64</i>) – Pascolo cl. 3^a – Superficie are 01 ca 61 – Reddito Dominicale Euro 0,07 – Agrario Euro 0,05;	
	• Foglio: 28 - Particella: 134 (<i>ex 86</i>) – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 20 ca 00 – Reddito Dominicale Euro 1,86 – Agrario Euro 1,45;	
	• Foglio: 28 - Particella: 135 (<i>ex 86</i>) – Pascolo cl. 2^a – Superficie are 12 ca 00 – Reddito Dominicale Euro 0,62 – Agrario Euro 0,50;	
	• Foglio: 28 - Particella: 175 (<i>ex 67</i>) – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie are 14 ca 15 – Reddito Dominicale Euro 1,32 – Agrario Euro 1,02;	
	• Foglio: 28 - Particella: 177 – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 05 are 69 ca 76 – Reddito Dominicale Euro 52,97 – Agrario Euro 41,20;	
	• Foglio: 28 - Particella: 178 – Pascolo cl. 2^a – Superficie are 03 ca 40 – Reddito Dominicale Euro 0,18 – Agrario Euro 0,14;	
	• Foglio: 28 - Particella: 240 (<i>ex 66</i>) – Pascolo arborato cl. 3^a – Superficie ha 03 are 86 ca 40 – Reddito Dominicale Euro 35,92 – Agrario Euro 27,94;	
	• Foglio: 28 - Particella: 241 (<i>ex 66</i>) – Pascolo cl. 2^a – Superficie ca 75 – Reddito Dominicale Euro 0,04 – Agrario Euro 0,03;	
	• Foglio: 36 - Particella: 113 – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 08 are 46 ca 00 –	
		81

	Reddito Dominicale Euro 61,17 – Agrario Euro 43,69 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 123 – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 01 are 30 ca 40 –	
	Reddito Dominicale Euro 9,43 – Agrario Euro 6,73 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 124 – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 00 are 10 ca 00 –	
	Reddito Dominicale Euro 0,72 – Agrario Euro 0,52 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 225 AA (ex 83) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 00 are 07	
	ca 00 – Reddito Dominicale Euro 0,51 – Agrario Euro 0,36 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 225 AB (ex 83) – Seminativo cl.4^a – Superficie ha 00 are 01 ca 33	
	– Reddito Dominicale Euro 0,10 – Agrario Euro 0,12 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 306 (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 11 are	
	05 ca 16 – Reddito Dominicale Euro 79,91 – Agrario Euro 57,08 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 307 (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 00 are	
	26 ca 96 – Reddito Dominicale Euro 1,95 – Agrario Euro 1,39 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 308 (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 00 are	
	45 ca 15 – Reddito Dominicale Euro 3,26 – Agrario Euro 2,33 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 309 AA (ex 220 ex 80) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha	
	00 are 01 ca 00 – Reddito Dominicale Euro 0,07 – Agrario Euro 0,05 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 309 AB (ex 220 ex 80) – Pascolo cl. 2^a – Superficie ha 00 are 00	
	ca 45 – Reddito Dominicale Euro 0,02 – Agrario Euro 0,02 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 310 (ex 229) – Pascolo arborato cl. 4^a – Superficie ha 01 are 19 ca	
	18 – Reddito Dominicale Euro 8,62 – Agrario Euro 6,16 ;	
	• Foglio: 36 - Particella: 311 (ex 229) – Seminativo cl. 4^a – Superficie ha 00 are 00 ca 86 –	
	Reddito Dominicale Euro 0,06 – Agrario Euro 0,08 ;	
	Per i lotto in esame, si evidenzia che i fabbricati rurali di cui alle particelle 221, 222 e 230 del	
	fig. 36 del Comune di Vietri di Potenza insistono sulle particelle 310 e 306 dello stesso foglio	
		82

e, pertanto, si ritiene che la vendita congiunta, così come suggerita dallo scrivente, eviterebbe di dover frazionare le particelle 310 e 306 per creare un accesso indipendente ai predetti fabbricati rurali.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Lotto 6) - Complesso zootecnico per la selezione e riproduzione di suini costituito da 4 capannoni per complessivi mq. 5.403,20 e n. 1 impianto di depurazione e sedimentazione liquami per complessivi mq.3.000 - Valore stimato €. 1.198.220,80

Fabbricati (*Complesso zootecnico per la selezione e riproduzione di suini*) in Comune di **Pi-
cerno** (Codice: **G590**) - Provincia di **Potenza**;

• **Foglio: 2 - Particelle: 359, 360 Sub 1, 361 sub 1, 362 sub 1, 363 sub 1, 364 sub 1, 365 sub 1** tutte graffate insieme – Categoria **D/10** piano **terra** – Rendita Euro **9.657,00**.

Il lotto in argomento non possiede un accesso indipendente in quanto l'accesso ai capannoni avviene attraversando la particella 639 del foglio n. 2 e poi da un tratturo esistente che attraversa le particelle 634 ,637, 633, 630 e 13 del fg. 2. Per quanto innanzi evidenziato, occorrerà effettuare dei frazionamenti per la costituzione di servitù di passaggio onde consentire all'acquirente del presente lotto di accedere alle proprietà.

§§§§§§§§§§§§§§§§

• **Lotto 7) - Strutture ritrovate in loco non oggetto degli atti – Capannoni** (*denominate “tettoie” nel progetto*) **per complessivi mq.1.200,00 – Opere di gestione dei liquami** (*n. 2 vasconi in terra ed una concimaia*) - **Capannone “Scrofaia” per complessivi mq. 1.368,87 - Struttura in ferro** (*ricovero delle apparecchiature per la preparazione degli alimenti*) per complessivi **mq.35 - Valore stimato** (€.180.000,00 + 180.000,00 + 342.217,50 + 5.189.40 + 4.766.36 + 5.185.44)= **€. 717.358,70**

Per quanto attiene questo lotto, fermo restando la decisione al giudice sulla legittimità delle autorizzazioni edilizie conseguite, su beni già pignorati, per le motivazioni già relazionate al

quesito n.2, si potrà procedere alla vendita solo previa redazione dei frazionamenti ed accatastamenti necessari.

Quesito n.11:

11) Nel caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (*ed eventualmente con quali costi*); determini in ogni caso anche il valore dell'intero;

Risposta al quesito n.11:

Nello specifico non ricorre il caso di cui al quesito in esame.

Quesito n.12:

12) Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;

Risposta al quesito n.12:

Con riferimento al contro esteso quesito, si specifica che gli immobili rientranti nella tipologia sono l'appartamento con soffitta e Garage sito in Potenza in via Tirreno e l'appartamento con soffitta sito in Picerno Largo I° Maggio.

Per quanto riguarda l'immobile in Potenza foglio 47 particelle 1484 sub 4 e sub 19 di via Tirreno, i canoni medi di locazione sono ricompresi tra i **550** ed i **700** euro mensili. Per quanto attiene invece il box Garage i canoni medi sono compresi tra i **70** ed i **100** euro mensili. Detti valori sono anche conformi a quanto pubblicato anche dall'osservatorio immobiliare italiano.

Per l'appartamento in argomento in considerazione delle buone qualità intrinseche nonché del valore aggiunto della soffitta e del Garage può essere locato agevolmente, in blocco con soffitta e garage, **ad 800 euro mensili.**

Per l'appartamento in Picerno di cui al foglio 31 particelle n.1133 sub 30 e sub 32 di Largo 1° Maggio, i canoni medi di locazione, sono ricompresi tra i **250** ed i **350** euro mensili.

Per quanto attiene all'appartamento in argomento, il valore congruo del canone di locazione

in considerazione della scarsa richiesta del mercato a parere dello scrivente non può essere superiore a **250 euro mensili**.

Quesito n.13:

13) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, estensione, confini e dati catastali *(limitati per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*

Risposta al quesito n.13:

Tutta la documentazione, compresa la presente, è stata scannerizzata e/o prodotta in formato elettronico PDF e copiata in un CD ROM. Sono, inoltre, state prodotte due tabelle nelle quali, in una sono elencati tutti i terreni e nell'altra sono elencati i fabbricati ed in ciascuna sono riportate le notizie richieste nel quesito a fronte *(Crf. All. n. 13 e 14)*

Quesito n.14:

14) Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

Risposta al quesito n.14:

E' stata approntata la documentazione fotografica richiesta sia in formato cartaceo sia in formato digitale *(Crf. All. n. 5: Documentazione fotografica)*

Conclusioni

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, relativo al bene oggetto di pignoramento, rassegno la presente relazione corredata dagli allegati di seguito elencati.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami porgo

Distinti Saluti

Potenza li, 24/02/2012 Il C.T.U. Ing. Luca LORUSSO

Allegati:

01) *Inquadramento territoriale dei beni oggetto del procedimento di espropriazione Immobiliare;*

02) *Estratto di mappa catastale dei beni oggetto del procedimento di espropriazione Immobiliare;*

03) *Visure catastali;*

04) *Verbali di sopralluogo;*

05) *Documentazione fotografica;*

06) *Planimetria catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo;*

07) *Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio;*

08) *Autorizzazioni edilizie*

09) *Certificato di destinazione urbanistica;*

10) *Ispezioni ipotecarie;*

11) **Colli Lucani s.r.l.** *Contratto di affitto fondo rustico;*

12) **Colli Lucani s.r.l.** *Permessi edilizi;*

13) *Tabella riepilogativa dei terreni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare;*

14) *Tabella riepilogativa dei fabbricati oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare;*

15) *Riepilogo generale stime per unità negoziale;*

16) *Specifiche delle competenze tecniche del C.T.U.*