N. 42/2023 R. G. E.

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

*****

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

****

Procedimento n. 42/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Angela Alborino

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 23/02/2026

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse ……..……. pag. 03

Controllo preliminare ……..……. pag. 03

Quesito 1 ……..……. pag. 04

Quesito 2 .....……. pag. 09

Quesito 3 .....…….. pag. 14

Quesito 4 .....…….. pag. 17

Quesito 5 ..... pag. 18

Quesito 6 .....…… pag. 20

Quesito 7 .....…… pag. 23

Quesito 8 .....……..…….. pag. 23

Quesito 9 .....……..…….. pag. 25

Quesito 10 .....……..…….. pag. 25

Quesito 11 .....……..…….. pag. 25

Quesito 12 .....……..…….. pag. 26

Quesito 13 .....……..…….. pag. 29

Quesito 14 .....……..…….. pag. 30

Conclusioni .....……..…….. pag. 30

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto nella procedura n. 42/2023 R.G.E. con provvedimento del G.E del 11.09.2024.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 15.09.2024 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

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

In data 25.03.2025, congiuntamente al Custode giudiziario, avv. Monica Dea De Luca, ed al proprio collaboratore geom. Vincenzo Tolve, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di San Fele e nel Comune di Atella.

In particolare sono stati visionati gli immobili ubicati nel Comune di San Fele alla località Serra Pelliccia – C.da La Mastra e censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 46 part. 165 e 166 e quelli siti nel Comune di Atella alla località Serra di Giorgio ed individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 28 part. 934, 935, 936 e 937.

I beni in esame sono costituiti da pale eoliche che sono risultate tutte ferme ed in pessimo stato d'uso. Si è accertato che i cavi delle cabine sono staccati ed in parte tranciati, i contatori non sono funzionanti.

In data 15.04.2025 è stata inviata, a mezzo pec, al Comune di Atella ed al Comune di San Fele, la richiesta di accesso agli atti per visionare i titoli edilizi con i relativi progetti riguardanti gli immobili in esame. In data 29.04.2025, presso l'ufficio tecnico del Comune di Atella e presso quello del Comune di San Fele, sono stati visionati i titoli edilizi con i relativi progetti riguardanti gli immobili in esame ed è stata ritirata copia digitale dei medesimi

Nell'allegato 1 sono riportati i verbali delle operazioni peritali e le richieste inoltrate al Comune di Atella ed al Comune di San Fele.

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi della Legge n. 302/98, redatta dal Notaio dott.ssa Viviana Frediani in data 21.06.2023.

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

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare del 29.05.2023 rep. n. 868 è stato trascritto in data 16.06.2023 ai nn. 10138/8289.

La certificazione notarile sostitutiva è allegata al fascicolo telematico.

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

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che, poiché l'esecutato è una persona giuridica, non è necessario acquisire il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I beni indicati nel verbale di pignoramento, trascritto in data 16.06.2023 ai nn. 10138 di R.g. e 8289 di R.p. sono i seguenti:

1) Proprietà superficiaria (quota 1/1) degli immobili siti nel Comune di San Fele alla località Serra Pelliccia – C.da La Mastra, identificati nel **Catasto Fabbricati:**

- foglio 46, part. 165, piano T, cat. D/1

- foglio 46, part. 166, piano T, cat. D/1

2) Proprietà superficiaria (quota 1/1) degli immobili siti nel Comune di Atella alla località Serra di Giorgio, identificati nel **Catasto Fabbricati:**

- foglio 28, part. 934, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 935, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 936, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 937, piano T, cat. D/1

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

In particolare, gli immobili siti nel Comune di San Fele (PZ), identificati in Catasto al foglio 46 part. 157 e 158 sono pervenuti in proprietà superficiaria alla societ[redacted] con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per rogito del Notaio Francesco Zotta, in data 27.07.2012 nn. 18086/10313 di repertorio e trascritto a Potenza il 24.08.2012 ai nn. 10520/12590, da [redacted]. Con tale atto la società ha acquistato il diritto di costruire e mantenere 2 aerogeneratori, ciascuno di potenza unitaria fino a 30 kw.

L'originaria particella di terreno censita in Catasto al foglio 46 part. 65 è pervenuta [redacted] per il diritto di piena e intera proprietà in forza dell'atto di donazione a rogito notaio Maria Carretta in data 09.11.1996, rep. n. 496, trascritto a Potenza il 25.11.1996 ai nn. 13060/14689.

Gli immobili siti nel Comune di Atella (PZ), identificati in Catasto al foglio 28 p.lle 929, 930, 932 e 933 sono pervenuti in proprietà superficiaria alla societ[redacted]on atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Francesco Zotta, in data 27.07.2012 nn. 18086/10313 di repertorio e trascritto a Potenza il 24.08.2012 ai nn. 10523/12593, dai signor[redacted]

[redacted] Con tale atto la società ha acquistato il diritto di costruire e mantenere 4 aerogeneratori, ciascuno di potenza unitaria fino a 30 kw.

Le originarie particelle di terreno censite in Catasto al foglio 28 part. 28 e part. 34 sono pervenute:

- a [redacted]r il diritto di nuda proprietà quota 2/6 da [redacted]on atto di donazione a rogito notaio Maria Carretta in data 14.11.1997 n. 1522 rep., trascritto a Potenza il 04.12.1997 ai nn. 16131/18376.
- a [redacted] per il diritto di nuda proprietà quota 2/6 d[redacted], con atto di donazione a rogito notaio Maria Carretta in data 14.11.1997 n. 1524 rep., trascritto a Potenza il 04.12.1997 ai nn. 16130/18375.
- [redacted] per il diritto di nuda proprietà quota 2/6 da [redacted] con atto di donazione a rogito notaio Maria Carretta in data 14.11.1997 n. 1526 rep. trascritto a Potenza il 04.12.1997 ai nn. 16129/18374.

L'originaria particella 28 del foglio 28 è pervenuta a [redacted] per la quota di 3/6 di piena proprietà e [redacted] per la quota di 3/6 di piena proprietà [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Dorsa in data 04.04.1974 n. 18382/12103 rep., trascritto a Potenza il 13.04.1974 ai nn. 4839/5364.

L'originaria particella 34 del foglio 28 è pervenuta a [redacted]a per la quota di 3/6 di piena proprietà e a [redacted]er la quota di 3/6 di piena proprietà [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Consalvo Giuratrabocchetti in data 05.08.1989 n. 79153 rep., trascritto a Potenza il 23.08.1989 ai nn. 8489/9995.

Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di San Fele si evidenzia quanto segue:

- in seguito al Tipo mappale n. PZ0091417 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 165, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 157, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 157 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0158306 del 06.07.2012 dell'originaria particella 65 di mq 9.360.
- in seguito al Tipo mappale n. PZ0091417 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 166, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 158, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 158 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0158306 del 06.07.2012 dell'originaria particella 65 di mq 9.360.

Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Atella si evidenzia quanto segue:

- in seguito al Tipo mappale n. PZ0091416 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 934, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 929, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 929 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0153375 del 29.06.2012 dell'originaria particella 28 di mq 13.587.
- in seguito al Tipo mappale n. PZ0091416 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 935, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa

la part. 930, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 930 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0153375 del 29.06.2012 dell'originaria particella 28 di mq 13.587.

- in seguito al Tipo mappale n. PZ0091416 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 936, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 932, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 932 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0153375 del 29.06.2012 dell'originaria particella 34 di mq 14.872.

- in seguito al Tipo mappale n. PZ0091416 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 937, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 933, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 933 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0153375 del 29.06.2012 dell'originaria particella 34 di mq 14.872.

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



Comune di San Fele



Comune di Atella

Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, considerando che gli immobili in oggetto sono posizionati in Comuni diversi, **si è proceduto alla formazione di n. 2 lotti**.

Nel seguito vengono indicati i singoli lotti.

LOTTO n. 1.

Proprietà superficiaria (quota 1/1) degli immobili siti nel Comune di San Fele alla località Serra Pelliccia – C.da La Mastra, identificati nel **Catasto Fabbricati:**

- foglio 46, part. 165, piano T, cat. D/1

- foglio 46, part. 166, piano T, cat. D/1

Confini: Le particelle 165 e 166 del foglio 46 confinano su tutti i lati con la particella 156 del foglio 46.

LOTTO n. 2.

Proprietà superficiaria (quota 1/1) degli immobili siti nel Comune di Atella alla località Serra di Giorgio, identificati nel **Catasto Fabbricati:**

- foglio 28, part. 934, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 935, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 936, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 937, piano T, cat. D/1

Confini: Le particelle 934 e 935 del foglio 28 confinano su tutti i lati con la particella 928 del foglio 28, mentre le particelle 936 e 937 del foglio 28 confinano su tutti i lati con la particella 931 del foglio 28.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Gli immobili che costituiscono i lotti sono ubicati nel Comune di San Fele e nel Comune di Atella.

Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata dei beni facenti parte dei singoli lotti.

LOTTO n. 1.

Gli immobili che costituiscono il Lotto n. 1 sono ubicati nel Comune di San Fele alla Località Serra Pelliccia – C.da La Mastra.

L'area nella quale sono ubicati gli immobili oggetto di perizia dista circa 15,0 km dal centro dell'abitato di San Fele e circa 2.10 km dalla frazione Sant'Ilario del Comune di Atella ed è posta ad una quota di circa m. 740 slm; l'accesso avviene dalla strada comunale.

Il sito ricade in zona agricola.

La zona è caratterizzata dalla presenza di altri aerogeneratori, in quanto essa è particolarmente ventosa.

L'area non è soggetta a vincoli urbanistici, paesaggistici e non ricade in area di interesse archeologico; inoltre, non è interessata da frane, come risulta dalla cartografia dedicata.

Gli immobili in esame sono riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 46, part. 165, cat. D/1 e part. 166, cat. D/1.

Sul terreno concesso in diritto di superficie insistono due aerogeneratori per la produzione di energia elettrica prodotti dalla ditta "Jonica Impianti" modello Jimp30.

La fondazione della pala eolica è costituita da un plinto a "bicchiere" in cemento armato di dimensioni di m 2,50 x 2,50 ed altezza di m 2,00, poggiante su una platea di fondazione di dimensioni di m 4,20 x 4,20. All'interno del plinto a bicchiere è installata la torre che è costituita da un tubolare tronco conico in acciaio.

La torre ha un'altezza complessiva di m 30. Alla sommità è collegato un rotore tripala con diametro di m 10,00.

Alla base della torre è posizionato uno scomparto dove sono installati i quadri elettrici con i componenti elettrici della pala eolica per il collegamento alla rete.

Le pale eoliche, al momento del sopralluogo effettuato, non sono risultate funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle due pale eoliche è scadente. Infatti, si è accertato che i cavi presenti nello scomparto di base sono staccati dai relativi quadri ed alcuni sono tranciati; inoltre, i

contatori non sono funzionanti. Si evidenzia che una pala eolica presenta vistosi segni di non verticalità.



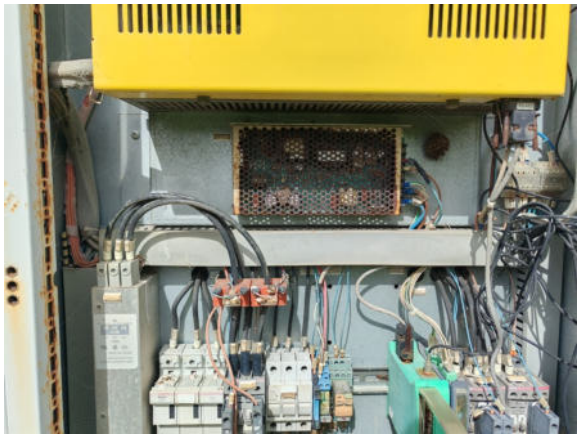
Vista immobili Comune di San Fele



Vista immobili Comune di San Fele



Vista immobili Comune di San Fele



Vista immobili Comune di San Fele

Poiché gli aerogeneratori sono inattivi da diversi anni, e quindi senza movimento sia del rotore che della navicella sulla sua torre, per il suo ripristino devono essere necessariamente effettuati interventi di manutenzione straordinaria consistenti nelle seguenti operazioni:

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

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

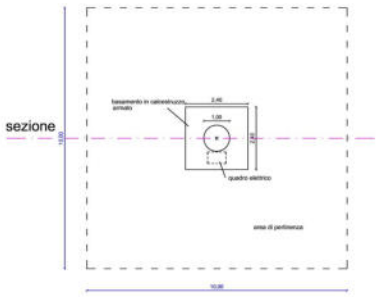
Marca:	**Jonica Impianti**
Modello:	**Jimp30**
Numero pale:	**3**
Diametro rotore:	**m. 10,00**
Potenza alle condizioni standard:	**max 25,0 Kw**
Velocità minima del vento avviamento:	**3,5 m/s**
Velocità di sopravvenienza:	**37,5 m/s**

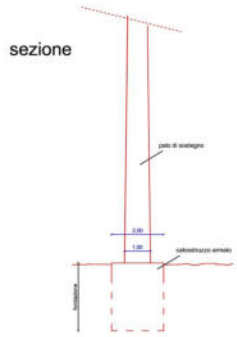
Altezza della torre: **m 30,00**
Materiale delle pale **Resina vinilestere rinforzata con fibre di vetro**

Le opere sono state realizzate con Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 8749 del 29.11.2011, rilasciata dal Comune di San Fele, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 45 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale. I lavori sono stati conclusi in data 27.03.2013.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi

planimetria tipo





LOTTO n. 2.

Gli immobili che costituiscono il Lotto n. 2 sono ubicati nel Comune di Atella alla Località Serra di Giorgio.

L'area nella quale sono ubicati gli immobili oggetto di perizia dista circa 1,2 km dal centro dell'abitato di Atella ed è posta ad una quota di circa m. 500 slm; l'accesso avviene dalla strada comunale denominata Via San Rocco.

Il sito ricade in zona agricola.

La zona è caratterizzata dalla presenza di altri aerogeneratori, in quanto essa è particolarmente ventosa.

L'area non è soggetta a vincoli urbanistici, paesaggistici e non ricade in area di interesse archeologico; inoltre, non è interessata da frane, come risulta dalla cartografia dedicata.

Gli immobili in esame sono riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 28, part. 934, cat. D/1, part. 935, cat. D/1, part. 936, cat. D/1 e part. 937, cat. D/1.

Sul terreno concesso in diritto di superficie insistono quattro aerogeneratori per la produzione di energia elettrica prodotti dalla ditta "Jonica Impianti" modello Jimp30.

La fondazione della pala eolica è costituita da un plinto a "bicchiere" in cemento armato di dimensioni di m 2,50 x 2,50 ed altezza di m 2,00, poggiante su una platea di fondazione di dimensioni di m 4,20 x 4,20. All'interno del plinto a bicchiere è installata la torre che è costituita da un tubolare tronco conico in acciaio.

La torre ha un'altezza complessiva di m 30. Alla sommità è collegato un rotore tripala con diametro di m 10,00.

Alla base della torre è posizionato uno scomparto dove sono installati i quadri elettrici con i componenti elettrici della pala eolica per il collegamento alla rete.

Le pale eoliche, al momento del sopralluogo effettuato, non sono risultate funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle quattro pale eoliche è scadente. Infatti, si è accertato che i cavi presenti nello scomparto di base sono staccati dai relativi quadri ed alcuni sono tranciati; inoltre, i contatori non sono funzionanti.



Vista immobili Comune di Atella



Vista immobili Comune di Atella



Vista immobili Comune di Atella



Vista immobili Comune di Atella

Poiché gli aerogeneratori sono inattivi da diversi anni, e quindi senza movimento sia del rotore che della navicella sulla sua torre, per il suo ripristino devono essere necessariamente effettuati interventi di manutenzione straordinaria consistenti nelle seguenti operazioni:

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

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

Marca: **Jonica Impianti**

Modello:	**Jimp25**
Numero pale:	**3**
Diametro rotore:	**m. 10,00**
Potenza alle condizioni standard:	**max 25,0 Kw**
Velocità minima del vento avviamento:	**3,5 m/s**
Velocità di sopravvenienza:	**37,5 m/s**
Altezza della torre:	**m 30,00**
Materiale delle pale	**Resina vinilestere rinforzata con fibre di vetro**

Le opere sono state realizzate con Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 2246 del 11.05.2012, rilasciata dal Comune di Atella, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 100 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale. I lavori sono stati conclusi in data 27.03.2013.

La planimetria dello stato reale dei luoghi è la medesima di quella riportata in precedenza, in quanto le pale eoliche sono tutte uguali.

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

Nell'allegato 4 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili in esame siti nel Comune di San Fele e nel Comune di Atella, le foto dalla n. 3 alla n. 14 individuano le due pale eoliche ubicate nel Comune di San Fele, le foto dalla n. 15 alla n. 26 mostrano le quattro pale eoliche ubicate nel Comune di Atella.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

Per quanto riguarda gli **immobili siti nel Comune di San Fele** si evidenzia quanto segue:

- in seguito al **Tipo mappale n. PZ0091417 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 165, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 157, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 157 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0158306 del 06.07.2012 dell'originaria particella 65 di mq 9.360.**

- in seguito al **Tipo mappale n. PZ0091417 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 166, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 158, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 158 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0158306 del 06.07.2012 dell'originaria particella 65 di mq 9.360.**

Per quanto riguarda gli **immobili siti nel Comune di Atella** si evidenzia quanto segue:

- in seguito al **Tipo mappale n. PZ0091416 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 934, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 929, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 929 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0153375 del 29.06.2012 dell'originaria particella 28 di mq 13.587.**

- in seguito al **Tipo mappale n. PZ0091416 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 935, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 930, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 930 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0153375 del 29.06.2012 dell'originaria particella 28 di mq 13.587.**

- in seguito al **Tipo mappale n. PZ0091416 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 936, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 932, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 932 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0153375 del 29.06.2012 dell'originaria particella 34 di mq 14.872.**

- in seguito al **Tipo mappale n. PZ0091416 del 07.06.2013 ed all'accatastamento degli immobili, è stata costituita la part. n. 937, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 100, ed è stata soppressa la part. 933, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 933 di mq 100 deriva dal frazionamento n. PZ0153375 del 29.06.2012 dell'originaria particella 34 di mq 14.872.**

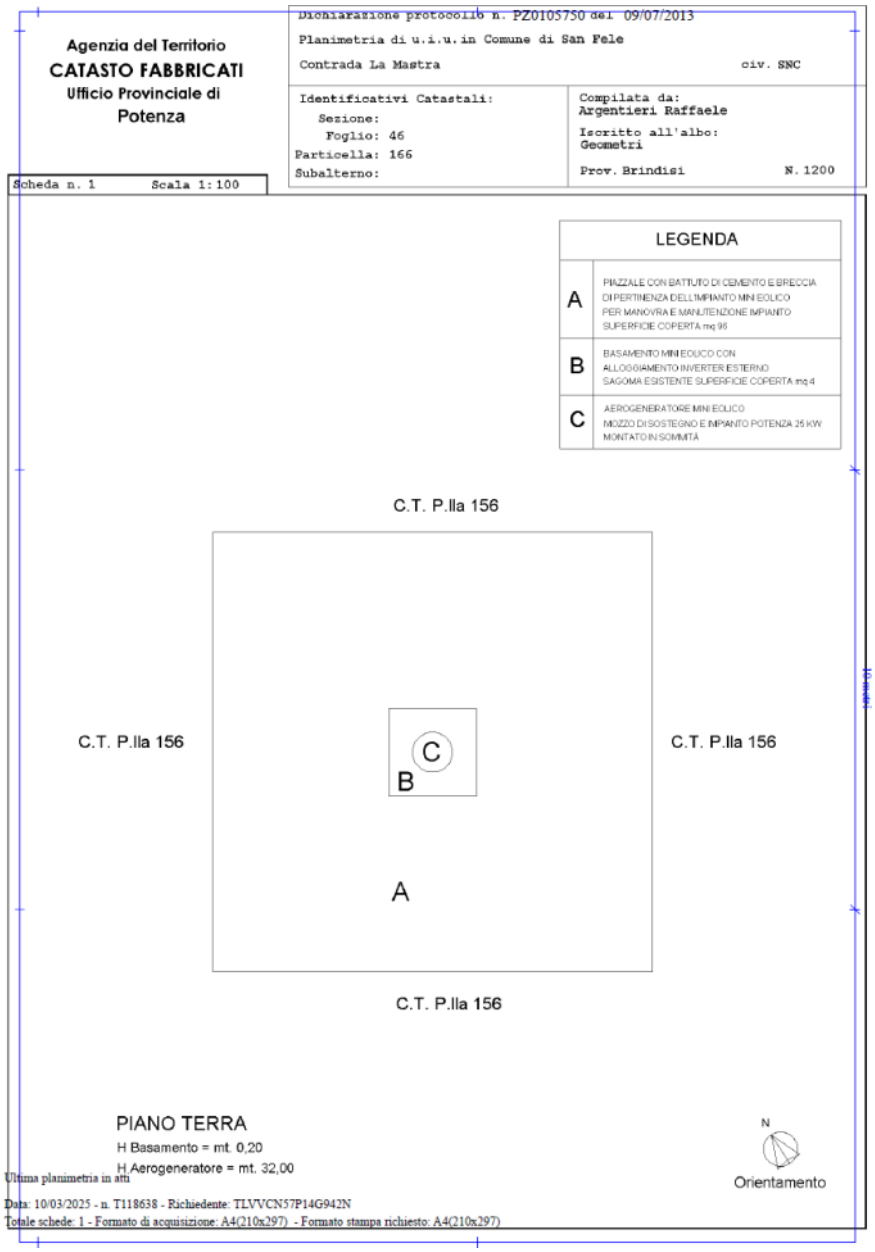
Dall'esame delle certificazioni notarili in atti **è stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali.**

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

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

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

Nel seguito è riportata la planimetria catastale di uno solo degli immobili in esame, in quanto le planimetrie sono tutte uguali fra loro.



Occorre segnalare che una pala eolica ricadente nel Comune di Atella è stata introdotta nella mappa catastale in posizione diversa da dove è stata effettivamente realizzata, come si desume chiaramente dalla sovrapposizione della vista aerea con la mappa catastale.

Tale pala eolica è individuata con la part. 937 del foglio 28. Per regolarizzare tale anomalia occorre presentare agli uffici catastali una pratica Pregeo per posizionare correttamente l'immobile. Il costo di tale operazione catastale è pari a circa **€ 2.000,00.**

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____** , **p.lla ___** (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

Con riferimento ai lotti individuati e precedentemente descritti, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo dei singoli lotti.

LOTTO n. 1.

Proprietà superficiaria (quota 1/1) degli immobili siti nel Comune di San Fele alla località Serra Pelliccia – C.da La Mastra, identificati nel **Catasto Fabbricati:**

- foglio 46, part. 165, piano T, cat. D/1

- foglio 46, part. 166, piano T, cat. D/1

I beni che insistono sul terreno concesso in diritto di superficie consistono in due aerogeneratori per la produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 45 Kw.

Confini: Le particelle 165 e 166 del foglio 46 confinano su tutti i lati con la particella 156 del foglio 46.

Le opere sono state realizzate con Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 8749 del 29.11.2011, rilasciata dal Comune di San Fele, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 45 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

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

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

PREZZO BASE: € 20.000,00 (euro ventimila/00)

LOTTO n. 2.

Proprietà superficiaria (quota 1/1) degli immobili siti nel Comune di Atella alla località Serra di Giorgio, identificati nel **Catasto Fabbricati:**

- foglio 28, part. 934, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 935, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 936, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 937, piano T, cat. D/1

I beni che insistono sul terreno concesso in diritto di superficie consistono in quattro aerogeneratori per la produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 100 Kw.

Confini: Le particelle 934 e 935 del foglio 28 confinano su tutti i lati con la particella 928 del foglio 28, mentre le particelle 936 e 937 del foglio 28 confinano su tutti i lati con la particella 931 del foglio 28.

Le opere sono state realizzate con Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 2246 del 11.05.2012, rilasciata dal Comune di Atella, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 100 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale dell'immobile, ad eccezione della posizione della pala eolica individuata con la part. 937 del foglio 28. Il costo della regolarizzazione catastale è stato considerato nella determinazione del prezzo base di vendita.

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

PREZZO BASE: € 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.
Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.
Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

- Gli immobili siti nel Comune di San Fele (PZ), identificati in Catasto al foglio 46 part. 157 e 158 sono pervenuti **in proprietà superficiaria alla s[redacted] con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per rogito del Notaio Francesco Zotta, in data 27.07.2012 nn. 18086/10313 di repertorio e trascritto a Potenza il 24.08.2012 ai nn. 10520/12590, [redacted]**

[redacted] Con tale atto **la società ha acquistato il diritto di costruire e mantenere 2 aerogeneratori, ciascuno di potenza unitaria fino a 30 kw.**

L'originaria particella di terreno censita in Catasto al foglio 46 part. 65 è pervenuta a [redacted] per il diritto di piena e intera proprietà in forza dell'atto di donazione a rogito notaio Maria Carretta in data 09.11.1996, rep. n. 496, trascritto a Potenza il 25.11.1996 ai nn. 13060/14689.

- Gli immobili siti nel Comune di Atella (PZ), identificati in Catasto al foglio 28 p.lle 929, 930, 932 e 933 sono pervenuti **in proprietà superficiaria alla società [redacted] con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Francesco Zotta, in data 27.07.2012 nn. 18086/10313 di repertorio e trascritto a Potenza il 24.08.2012 ai nn. 10523/12593, dai signori** [redacted] Con tale atto **la società ha acquistato il diritto di costruire e mantenere 4 aerogeneratori, ciascuno di potenza unitaria fino a 30 kw.**

Le originarie particelle di terreno censite in Catasto al foglio 28 part. 28 e part. 34 sono pervenute:

[redacted] per il diritto di nuda proprietà quota 2/6 da [redacted], con atto di donazione a rogito notaio Maria Carretta in data 14.11.1997 n. 1522 rep., trascritto a Potenza il 04.12.1997 ai nn. 16131/18376.

[redacted] per il diritto di nuda proprietà quota 2/6 d[redacted] con atto di donazione a rogito notaio Maria Carretta in data 14.11.1997 n. 1524 rep., trascritto a Potenza il 04.12.1997 ai nn. 16130/18375.

[redacted] per il diritto di nuda proprietà quota 2/6 da [redacted] con atto di donazione a rogito notaio Maria Carretta in data 14.11.1997 n. 1526 rep. trascritto a Potenza il 04.12.1997 ai nn. 16129/18374.

L'originaria particella 28 del foglio 28 è pervenuta [redacted] per la quota di 3/6 di piena proprietà e [redacted] per la quota di 3/6 di piena proprietà [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Dorsa in data 04.04.1974 n. 18382/12103 rep., trascritto a Potenza il 13.04.1974 ai nn. 4839/5364.

L'originaria particella 34 del foglio 28 è pervenuta a [redacted] per la quota di 3/6 di piena proprietà e [redacted] per la quota di 3/6 di piena proprietà [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Consalvo Giuratrabocchetti in data 05.08.1989 n. 79153 rep., trascritto a Potenza il 23.08.1989 ai nn. 8489/9995.

Nell'allegato 7 è riportato la certificazione notarile del Notaio dott. Francesco Zotta riguardante l'atto di costituzione di diritto di superficie con la costituzione delle relative servitù .

Per maggiori dettagli si rimanda alla **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal Notaio dott.ssa Viviana Frediani in data 21.06.2023, ed allegata al fascicolo telematico.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in*

caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]*."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

[1]

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dall'esame della documentazione visionata presso il Comune di San Fele ed il Comune di Atella si è accertato quanto segue:

- Gli immobili ricadenti nel Lotto n. 1 ed ubicati nel Comune di San Fele sono stati realizzati con **Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 8749 del 29.11.2011**, rilasciata dal Comune di San Fele, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza

di 45 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale. I lavori sono stati conclusi in data 27.03.2013.

- Gli immobili ricadenti nel Lotto n. 2 ed ubicati nel Comune di Atella sono stati realizzati con **Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 2246 del 11.05.2012**, rilasciata dal Comune di Atella, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 100 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale. I lavori sono stati conclusi in data 27.03.2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al momento dell'accesso effettuato dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario, è emerso che tutti i beni ubicati nel Comune di San Fele e nel Comune di Atella non erano funzionanti, come si desume dal verbale riportato nell'allegato 1.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

- N**on sono pendenti altre procedure esecutive.**

- Non vi sono procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati.

- **Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici**.

- Non esiste un regolamento condominiale.

- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato ad eccezione di quelli indicati nell'atto di costituzione del diritto di superficie

- Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

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

Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

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

1) IPOTECA Volontaria derivante da [redacted] 73.600,00.

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ATTO TR[redacted]

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie

(misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

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

In base alle indagini di mercato effettuate sul prezzo di vendita in Italia per pale eoliche installate con caratteristiche simili sia di produzione che di tipologia con il bene in esame, anche consultando siti web specializzati nel settore energetico, si è determinato un valore medio di partenza dell'aerogeneratore nuovo, con una potenza di 25 kw, e completo delle opere accessorie e delle connessioni, pari a € 80.000,00.

Nel seguito viene effettuata la stima dei beni facenti parte dei singoli lotti.

LOTTO n. 1.

Gli immobili che costituiscono il Lotto n. 1 sono ubicati nel Comune di San Fele alla Località Serra Pelliccia – C.da La Mastra e sono riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 46, part. 165, cat. D/1 e part. 166, cat. D/1.

Sul terreno concesso in diritto di superficie insistono due aerogeneratori per la produzione di energia elettrica prodotti dalla ditta "Jonica Impianti" modello Jimp30 con una potenza complessiva di 45 kw.

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

- L'installazione delle pale eoliche in esame è stata effettuata nel 2013, e non si è a conoscenza del tempo in cui le stesse siano state in produzione.
- Al momento del sopralluogo la pale eoliche non erano funzionanti e, considerate le loro condizioni, si presume che erano ferme da diversi anni.
- Considerando che la vita utile media di una pala eolica è di 20 anni, esse hanno una vetustà di dodici anni ed una vita utile residua di anni otto. Dopo tale data devono essere soggetta a revamping.
- Non si è a conoscenza delle ore di funzionamento dall'installazione ad oggi.

- Nella valutazione si ipotizza che siano state eseguite le normali manutenzioni negli anni di funzionamento della macchina, anche se non è disponibile alcuna documentazione ufficiale che consenta di certificare tali dati.
- Nella valutazione si terrà conto dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria dovuti alla circostanza che gli aerogeneratori sono inattivi da diversi anni e, quindi, senza movimento sia del rotore che della navicella. Tali interventi sono stati dettagliatamente indicati nella risposta al quesito 2.

Pertanto, per determinare il valore attuale del bene in esame, al valore iniziale indicato in precedenza e pari a € 80.000,00 devono essere applicati dei coefficienti correttivi per tener conto dell'effettivo stato di conservazione e manutenzione, nonché la funzionalità del bene in esame. Tali coefficienti sono i seguenti:

- coefficiente di riduzione pari a 0,50 che tiene conto della vetustà del bene in funzione della vita utile dello stesso e dei costi per lo smantellamento;
- coefficiente di riduzione pari a 0,30 per tener conto dei costi di manutenzione straordinaria dovuti al fermo dell'impianto e di quelli per la riattivazione dello stesso;
- coefficiente di riduzione pari a 0,05 per l'assenza di documentazione o certificazione in grado di attestare le effettive ore di funzionamento e delle manutenzioni ordinarie eseguite;

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

- € 80.000,00 x (1-0,50-0,30-0,05) = **€ 12.000,00.**

Inoltre, occorre considerare che una delle due pale eoliche presenta vistosi segni di non verticalità. Pertanto, al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per ripristinare la verticalità della torre che sono stati stimati pari a circa € 4.000,00.

Di conseguenza, poiché sul sito sono installate due pale, il valore del lotto n. 1 è il seguente:

- € 12.000,00 + (€ 12.000,00 - € 4.000,00) = **€ 20.000,00.**

LOTTO n. 2.

Gli immobili che costituiscono il Lotto n. 2 sono ubicati nel Comune di Atella alla Località Serra di Giorgio.e sono riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 28, part. 934, cat. D/1, part. 935, cat. D/1, part. 936, cat. D/1 e part. 937, cat. D/1.

Sul terreno concesso in diritto di superficie insistono quattro aerogeneratori per la produzione di energia elettrica prodotti dalla ditta "Jonica Impianti" modello Jimp30 con una potenza complessiva di 100 kw.

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

- L'installazione delle pale eoliche in esame è stata effettuata nel 2013, e non si è a conoscenza del tempo in cui le stesse siano state in produzione.
- Al momento del sopralluogo la pale eoliche non erano funzionanti e, considerate le loro condizioni, si presume che erano ferme da diversi anni.
- Considerando che la vita utile media di una pala eolica è di 20 anni, esse hanno una vetustà di dodici anni ed una vita utile residua di anni otto. Dopo tale data devono essere soggetta a revamping.

- Non si è a conoscenza delle ore di funzionamento dall'installazione ad oggi.
- Nella valutazione si ipotizza che siano state eseguite le normali manutenzioni negli anni di funzionamento della macchina, anche se non è disponibile alcuna documentazione ufficiale che consenta di certificare tali dati.
- Nella valutazione si terrà conto dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria dovuti alla circostanza che gli aerogeneratori sono inattivi da diversi anni e, quindi, senza movimento sia del rotore che della navicella. Tali interventi sono stati dettagliatamente indicati nella risposta al quesito 2.

Pertanto, per determinare il valore attuale del bene in esame, al valore iniziale indicato in precedenza e pari a € 80.000,00 devono essere applicati dei coefficienti correttivi per tener conto dell'effettivo stato di conservazione e manutenzione, nonché la funzionalità del bene in esame. Tali coefficienti sono i seguenti:

- coefficiente di riduzione pari a 0,50 che tiene conto della vetustà del bene in funzione della vita utile dello stesso e dei costi per lo smantellamento;
- coefficiente di riduzione pari a 0,30 per tener conto dei costi di manutenzione straordinaria dovuti al fermo dell'impianto e di quelli per la riattivazione dello stesso;
- coefficiente di riduzione pari a 0,05 per l'assenza di documentazione o certificazione in grado di attestare le effettive ore di funzionamento e delle manutenzioni ordinarie eseguite;

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

- € 80.000,00 x (1-0,50-0,30-0,05) = **€ 12.000,00.**

Poiché sul sito sono installate n. 4 pale eoliche, il valore complessivo è il seguente:

- € 12.000,00 x 4 = **€ 48.000,00.**

Al valore sopra determinato deve essere detratto il costo per la realizzazione catastale che è stata indicato e determinato nella risposta al quesito n. 3 e pari a € 2.000,00.

Di conseguenza, il valore complessivo del lotto n. 2 è il seguente:

- € 48.000,00 - € 2.000,00 = **€ 46.000,00.**

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

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

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

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

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Poiché il debitore esecutato è una società, non è necessario produrre certificato di stato civile.

CONCLUSIONI.

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

ALLEGATI.

Allegato 1 - Verbali operazioni peritali
Allegato 2 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)
Allegato 3 - Elaborati grafici stato dei luoghi
Allegato 4 - Documentazione fotografica
Allegato 5 - Documentazione catastale
Allegato 6 - Schema sintetico-descrittivo del lotto
Allegato 7 – Copia certificazione atto costituzione diritto superficie
Allegato 8 - Documentazione urbanistica

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



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) – Comune di San Fele



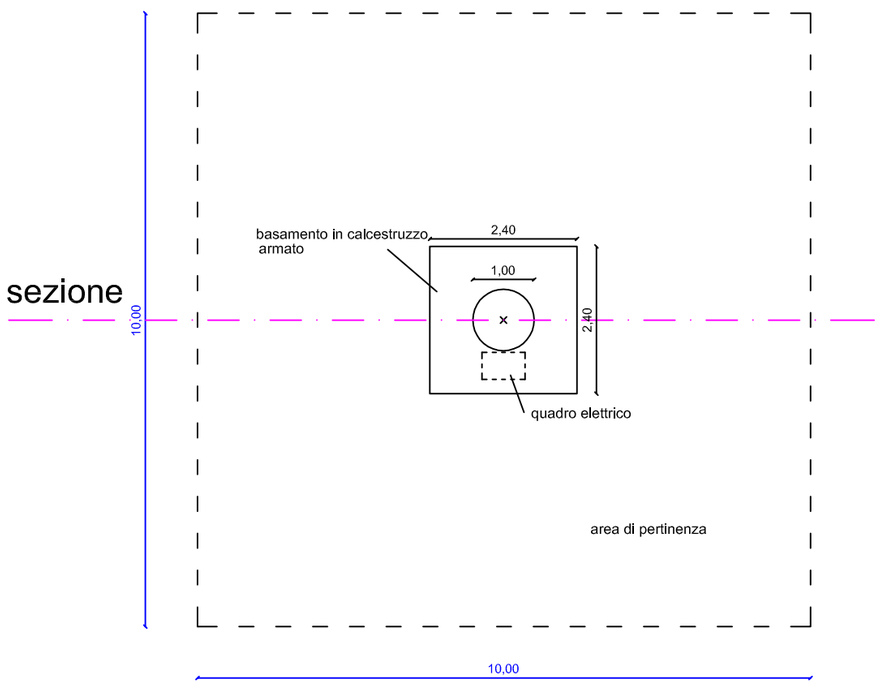
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) – Comune di Atella

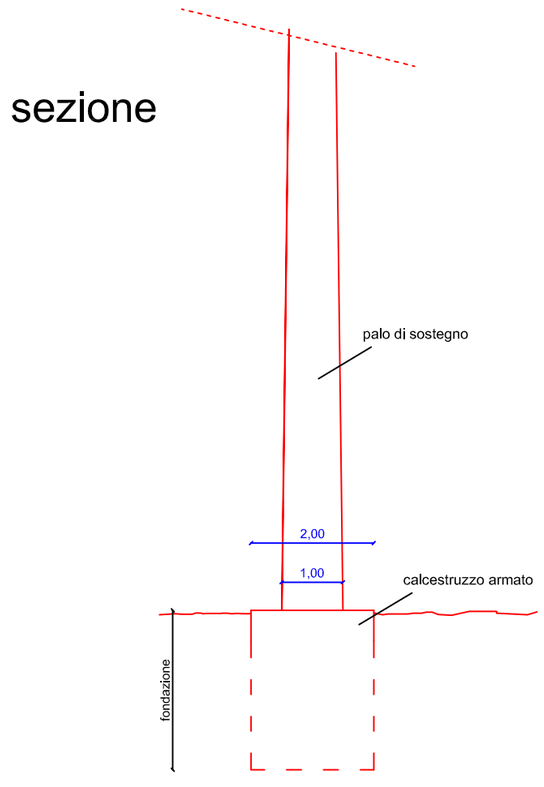
Allegato 3 - Elaborati grafici stato dei luoghi

- Pianta e sezione

AEREOGENERATORE MINI EOLICO
PALO DI SOSTEGNO ED IMPIANTO MONTATO IN SOMMITA'
ALLOGGIAMENTO INVERTER ESTERNO
BASAMENTO IN CALCESTRUZZO ARMATO

planimetria tipo





scala 1:100

Allegato 4 - Documentazione fotografica



Foto n. 1 – Immobili siti in San Fele – Località Serra Pelliccia – Fg. 46 - Vista aerea

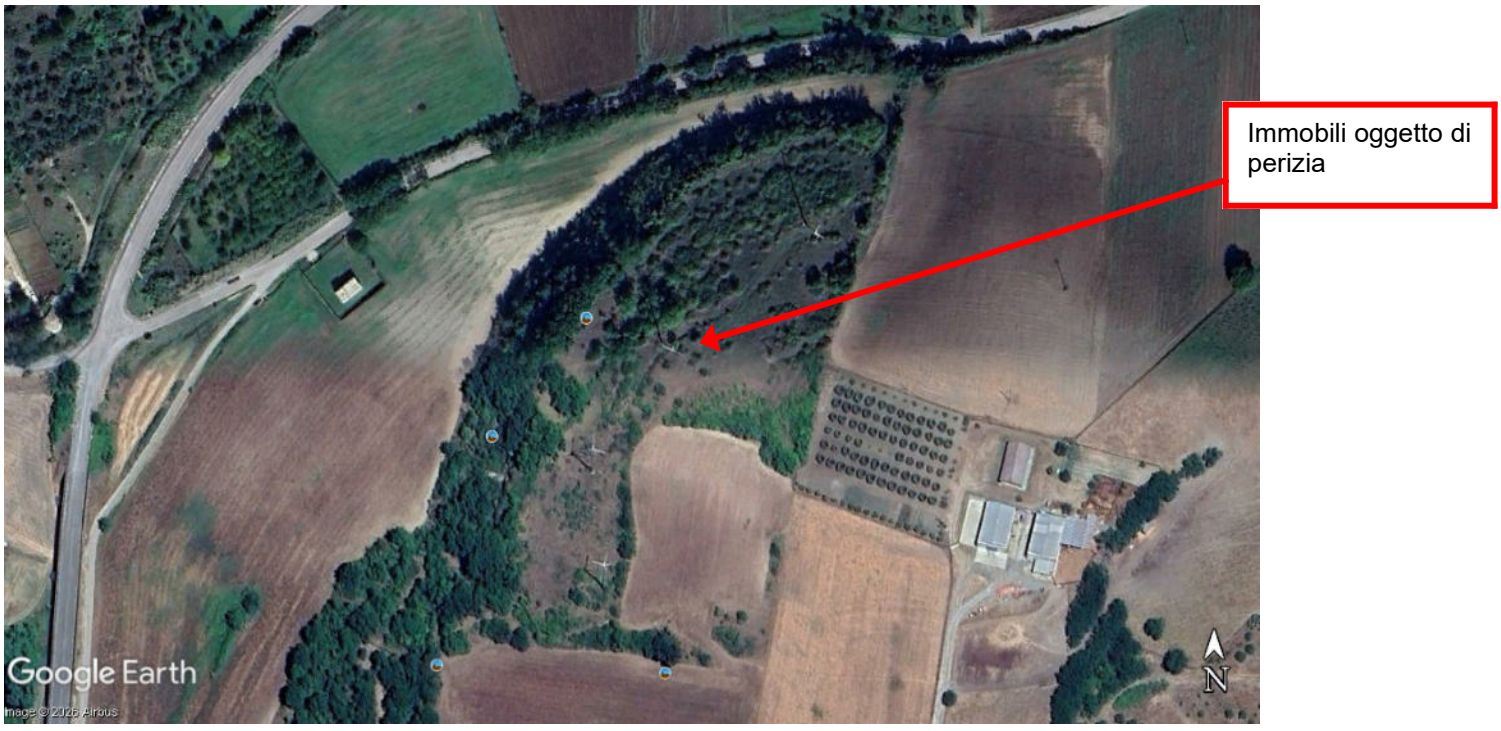


Foto n. 2 – Immobili siti in Atella - C.da Serra di Giorgio - Fg. 28 - Vista aerea



Foto n. 3 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 4 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 5 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 6 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 7 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 8 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46

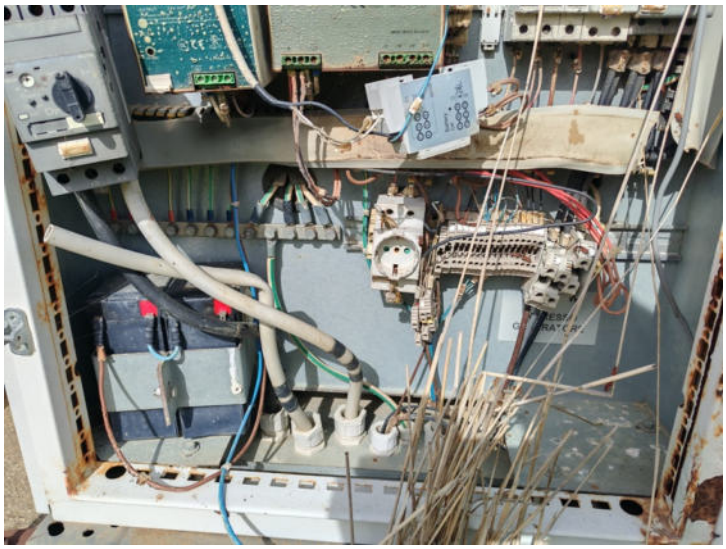


Foto n. 9 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46

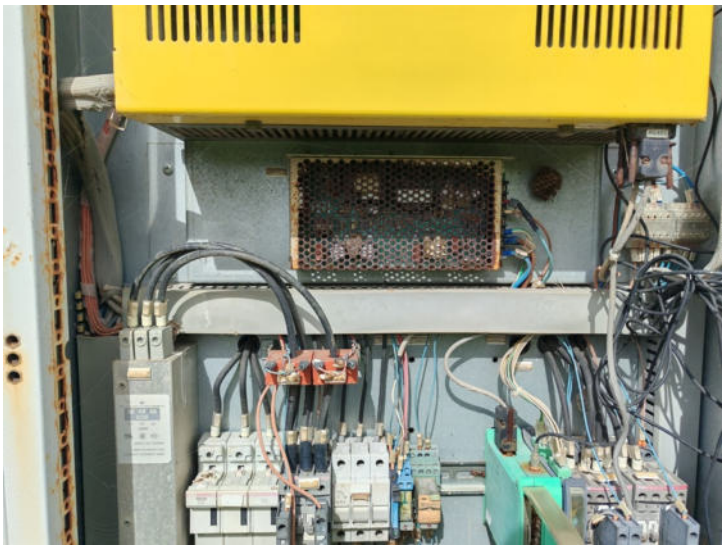


Foto n. 10 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 11 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 12 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 13 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 14 – Vista immobili siti in San Fele – Foglio n. 46



Foto n. 15 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 16 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 17 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 18 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 19 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 20 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 21 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 22 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 23 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 24 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 25 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Foto n. 26 – Vista immobili siti in Atella – Foglio n. 28



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T131999/2025 10-Mar-2025 10:35:11
Comune: (PZ) ATELLA
Foglio: 28

1 Particella: 30

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0105751 del 09/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Fele

Contrada La Mastra civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 46
Particella: 165
Subalterno:

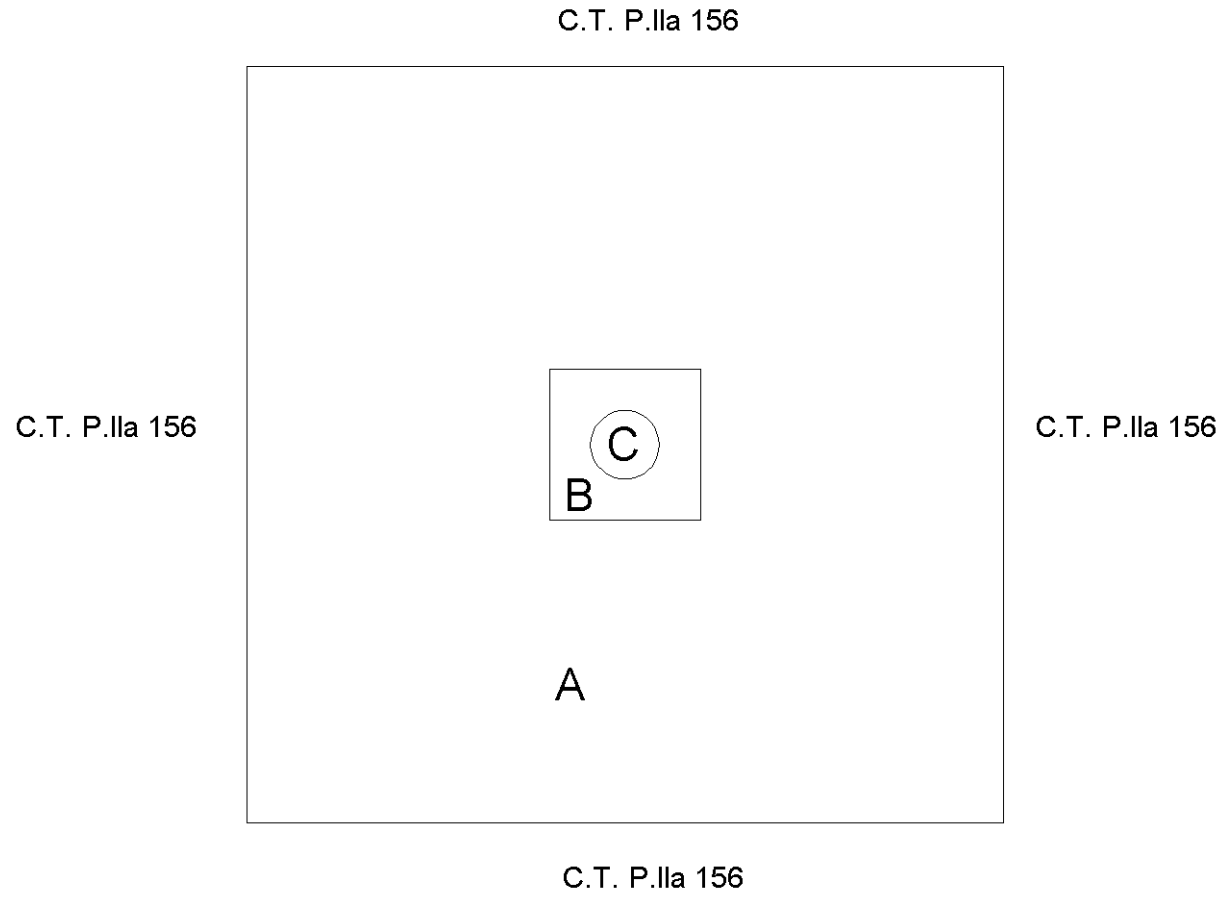
Compilata da:
Argentieri Raffaele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brindisi N. 1200

Scheda n. 1 Scala 1:100

LEGENDA	
A	PIAZZALE CON BATTUTO DI CEMENTO E BRECCIA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO MINI EOLICO PER MANOVRA E MANUTENZIONE IMPIANTO SUPERFICIE COPERTA mq 96
B	BASAMENTO MINI EOLICO CON ALLOGGIAMENTO INVERTER ESTERNO SAGOMA ESISTENTE SUPERFICIE COPERTA mq 4
C	AEROGENERATORE MINI EOLICO MOZZO DI SOSTEGNO E IMPIANTO POTENZA 25 KW MONTATO IN SOMMITÁ



PIANO TERRA

H Basamento = mt. 0,20

H Aerogeneratore = mt. 32,00

N

Orientamento

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di SAN FELE(H831) - < Foglio 46 - Particella 165 - Subalterno >
CONTRADA LA MASTRA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0105750 del 09/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Fele

Contrada La Mastra civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 46
Particella: 166
Subalterno:

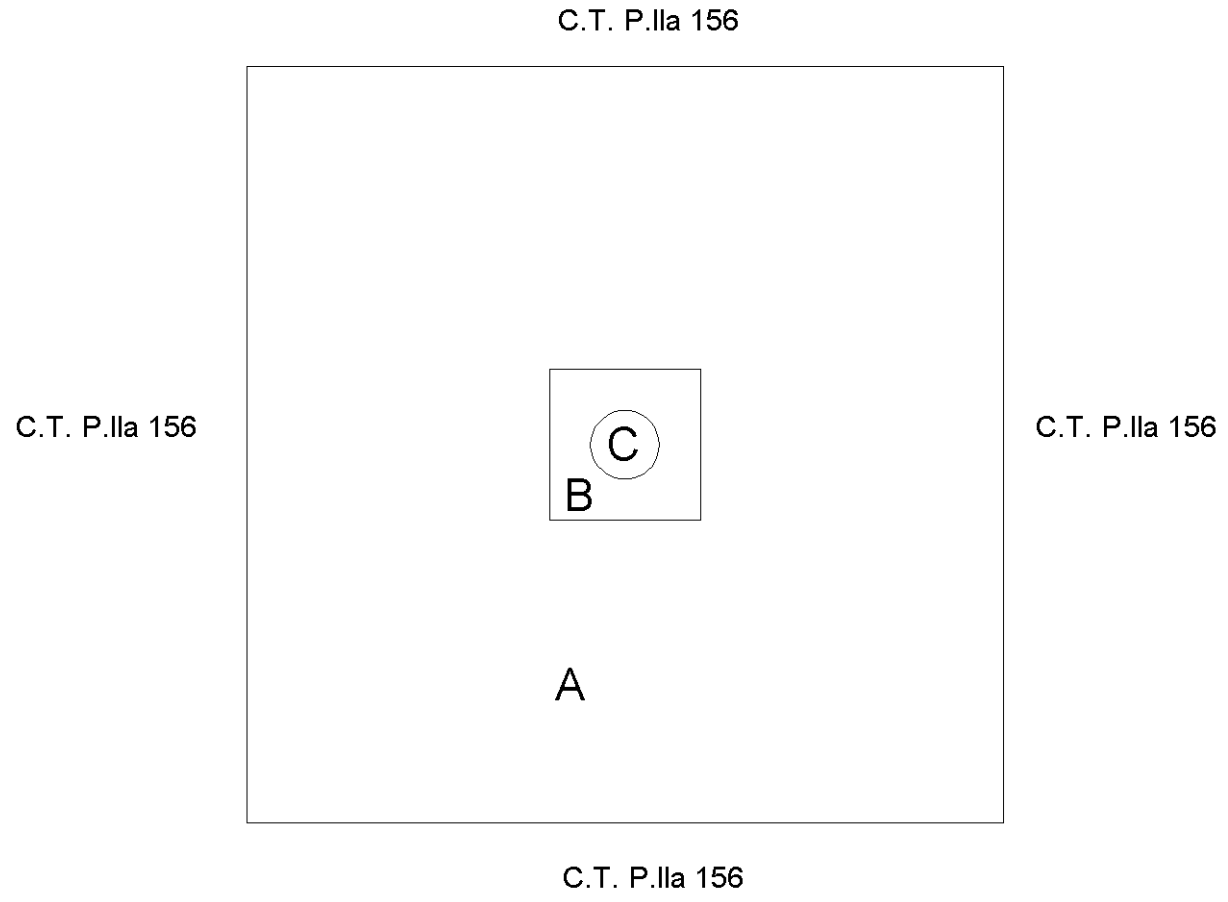
Compilata da:
Argentieri Raffaele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brindisi N. 1200

Scheda n. 1 Scala 1:100

LEGENDA	
A	PIAZZALE CON BATTUTO DI CEMENTO E BRECCIA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO MINI EOLICO PER MANOVRA E MANUTENZIONE IMPIANTO SUPERFICIE COPERTA mq 96
B	BASAMENTO MINI EOLICO CON ALLOGGIAMENTO INVERTER ESTERNO SAGOMA ESISTENTE SUPERFICIE COPERTA mq 4
C	AEROGENERATORE MINI EOLICO MOZZO DI SOSTEGNO E IMPIANTO POTENZA 25 KW MONTATO IN SOMMITÁ



PIANO TERRA

H Basamento = mt. 0,20

H Aerogeneratore = mt. 32,00

N

Orientamento

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di SAN FELE(H831) - < Foglio 46 - Particella 166 - Subalterno >
CONTRADA LA MASTRA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0105661 del 09/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Atella

Contrada Serra Di Giorgio civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 934
Subalterno:

Compilata da:
Argentieri Raffaele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brindisi N. 1200

Scheda n. 1 Scala 1:100

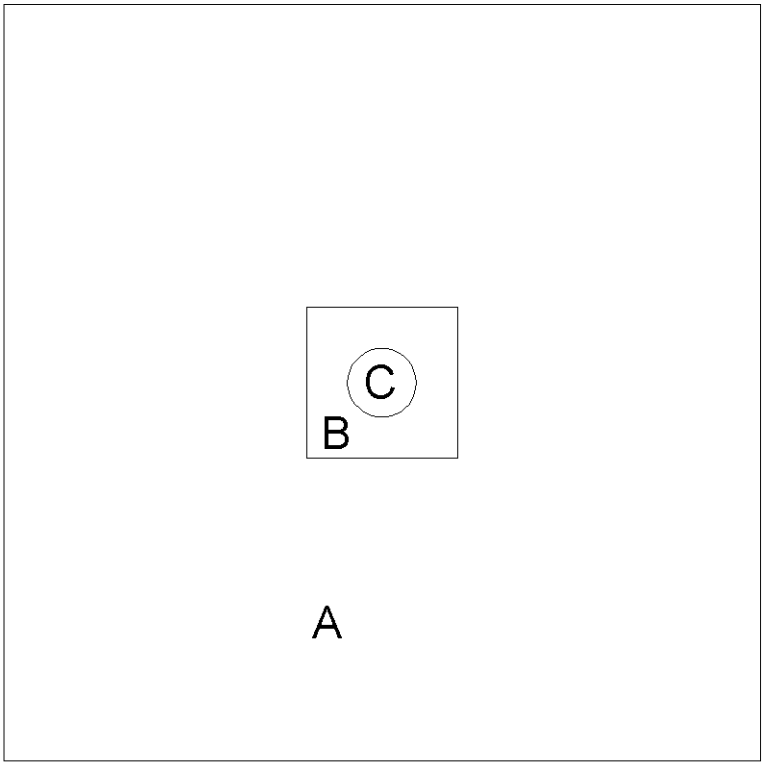
LEGENDA	
A	PIAZZALE CON BATTUTO DI CEMENTO E BRECCIA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO MINI EOLICO PER MANOVRA E MANUTENZIONE IMPIANTO SUPERFICIE COPERTA mq 96
B	BASAMENTO MINI EOLICO CON ALLOGGIAMENTO INVERTER ESTERNO SAGOMA ESISTENTE SUPERFICIE COPERTA mq 4
C	AEROGENERATORE MINI EOLICO MOZZO DI SOSTEGNO E IMPIANTO POTENZA 25 KW MONTATO IN SOMMITÁ

C.T. P.lla 928

C.T. P.lla 928

C.T. P.lla 928

C.T. P.lla 928



10 mt

PIANO TERRA

H Basamento = mt. 0,20

H Aerogeneratore = mt. 32,00

N

Orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ATELLA(A482) - < Foglio 28 - Particella 934 - Subalterno >
CONTRADA SERRA DI GIORGIO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0105662 del 09/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Atella

Contrada Serra Di Giorgio civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 935
Subalterno:

Compilata da:
Argentieri Raffaele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brindisi N. 1200

Scheda n. 1 Scala 1:100

LEGENDA	
A	PIAZZALE CON BATTUTO DI CEMENTO E BRECCIA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO MINI EOLICO PER MANOVRA E MANUTENZIONE IMPIANTO SUPERFICIE COPERTA mq 96
B	BASAMENTO MINI EOLICO CON ALLOGGIAMENTO INVERTER ESTERNO SAGOMA ESISTENTE SUPERFICIE COPERTA mq 4
C	AEROGENERATORE MINI EOLICO MOZZO DI SOSTEGNO E IMPIANTO POTENZA 25 KW MONTATO IN SOMMITÁ

C.T. P.lla 928

C.T. P.lla 928

C.T. P.lla 928

C

B

A

C.T. P.lla 928

10 mt

PIANO TERRA

H Basamento = mt. 0,20

H Aerogeneratore = mt. 32,00

N

Orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ATELLA(A482) - < Foglio 28 - Particella 935 - Subalterno >
CONTRADA SERRA DI GIORGIO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0105663 del 09/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Atella

Contrada Serra Di Giorgio civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 936
Subalterno:

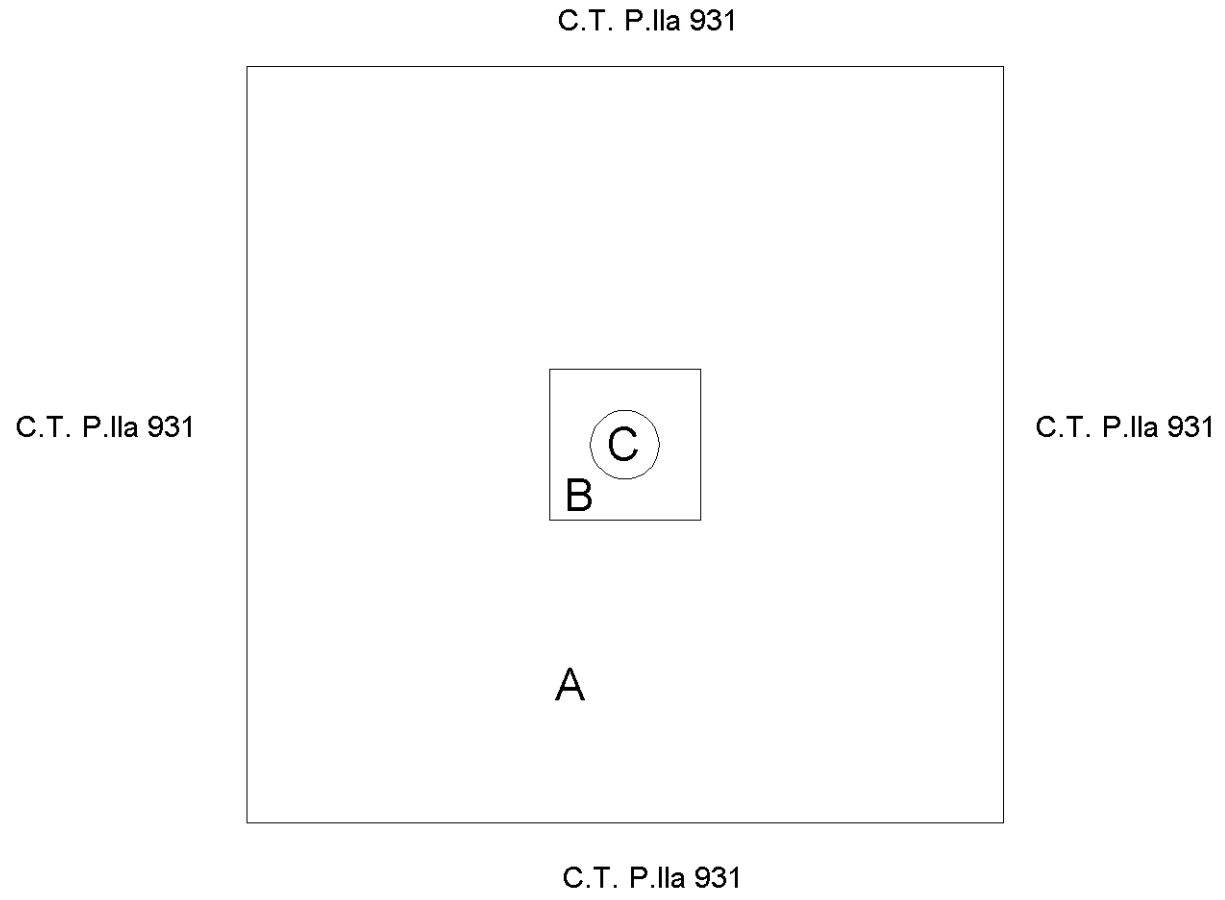
Compilata da:
Argentieri Raffaele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brindisi N. 1200

Scheda n. 1 Scala 1:100

LEGENDA	
A	PIAZZALE CON BATTUTO DI CEMENTO E BRECCIA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO MINI EOLICO PER MANOVRA E MANUTENZIONE IMPIANTO SUPERFICIE COPERTA mq 96
B	BASAMENTO MINI EOLICO CON ALLOGGIAMENTO INVERTER ESTERNO SAGOMA ESISTENTE SUPERFICIE COPERTA mq 4
C	AEROGENERATORE MINI EOLICO MOZZO DI SOSTEGNO E IMPIANTO POTENZA 25 KW MONTATO IN SOMMITÁ



PIANO TERRA

H Basamento = mt. 0,20

H Aerogeneratore = mt. 32,00

N

Orientamento

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ATELLA(A482) - < Foglio 28 - Particella 936 - Subalterno >
CONTRADA SERRA DI GIORGIO n. SNC Piano T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0105664 del 09/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Atella

Contrada Serra Di Giorgio civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 937
Subalterno:

Compilata da:
Argentieri Raffaele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brindisi N. 1200

Scheda n. 1 Scala 1:100

LEGENDA	
A	PIAZZALE CON BATTUTO DI CEMENTO E BRECCIA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO MINI EOLICO PER MANOVRA E MANUTENZIONE IMPIANTO SUPERFICIE COPERTA mq 96
B	BASAMENTO MINI EOLICO CON ALLOGGIAMENTO INVERTER ESTERNO SAGOMA ESISTENTE SUPERFICIE COPERTA mq 4
C	AEROGENERATORE MINI EOLICO MOZZO DI SOSTEGNO E IMPIANTO POTENZA 25 KW MONTATO IN SOMMITÁ

C.T. P.lla 931

C.T. P.lla 931

C.T. P.lla 931

C

B

A

C.T. P.lla 931

10 mt

PIANO TERRA

H Basamento = mt. 0,20

H Aerogeneratore = mt. 32,00

N

Orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ATELLA(A482) - < Foglio 28 - Particella 937 - Subalterno >
CONTRADA SERRA DI GIORGIO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Allegato 6 - Schema sintetico-descrittivo del lotto

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

LOTTO n. 1.

Proprietà superficiaria (quota 1/1) degli immobili siti nel Comune di San Fele alla località Serra Pelliccia – C.da La Mastra, identificati nel **Catasto Fabbricati:**

- foglio 46, part. 165, piano T, cat. D/1

- foglio 46, part. 166, piano T, cat. D/1

I beni che insistono sul terreno concesso in diritto di superficie consistono in due aerogeneratori per la produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 45 Kw.

Confini: Le particelle 165 e 166 del foglio 46 confinano su tutti i lati con la particella 156 del foglio 46.

Le opere sono state realizzate con Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 8749 del 29.11.2011, rilasciata dal Comune di San Fele, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 45 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

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

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

PREZZO BASE: € 20.000,00 (euro ventimila/00)

LOTTO n. 2.

Proprietà superficiaria (quota 1/1) degli immobili siti nel Comune di Atella alla località Serra di Giorgio, identificati nel **Catasto Fabbricati:**

- foglio 28, part. 934, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 935, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 936, piano T, cat. D/1

- foglio 28, part. 937, piano T, cat. D/1

I beni che insistono sul terreno concesso in diritto di superficie consistono in quattro aerogeneratori per la produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 100 Kw.

Confini: Le particelle 934 e 935 del foglio 28 confinano su tutti i lati con la particella 928 del foglio 28, mentre le particelle 936 e 937 del foglio 28 confinano su tutti i lati con la particella 931 del foglio 28.

Le opere sono state realizzate con Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS) n. 2246 del 11.05.2012, rilasciata dal Comune di Atella, per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica della potenza di 100 Kw e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale dell'immobile, ad eccezione della posizione della pala eolica individuata con la part. 937 del foglio 28. Il costo della regolarizzazione catastale è stato considerato nella determinazione del prezzo base di vendita.

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

PREZZO BASE: € 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)

Allegato 8 - Documentazione urbanistica

- copia autorizzazioni edilizie.

Comunicazione pervenuta il	protocollo
	COMUNE DI SAN FELE (PZ) Numero protocollo **0008418** in Arrivo del 13-11-2013 ore 13:08:24

Al Responsabile del Settore Urbanistica

del Comune di San Fele

Procedura Abilitativa Semplificata (PAS)
(Dlgs. 3 marzo 2011, n. 28)

- **Legge Regionale n. 8 del 26 aprile 2012 – B.U.R. 1° maggio 2012 n.13**

1) La scrivent[redacted] essendo proprietaria dei **diritti di superficie dei terreni** (come da documentazione allegata) siti in agro di **San Fele**, catastalmente identificati al **Fg. 46 p.lle n° 156-165-166;**
2) **Vista la S.C.I.A. /P.A.S. presentata il 29/11/2011 prot. nr 8749;**
3) **Vista l'avvenuta installazione degli aerogeneratori;**
4) **Vista la chiusura della pratica inerente all'installazione dei n.2 aerogeneratori in data 10/06/2013 prot. nr.4245;**
5) **Vista la comunicazione del 30/10/2013 da parte dei Vs. uffici**

COMUNICA

6) che **tra trenta giorni**, decorrenti dalla data di presentazione o di ricezione della presente denuncia, darà inizio ai lavori specificati nell'allegata relazione e progetto, consistente in:

7) **Realizzazione impianto di rete elettrica BT per la connessione di due turbine eoliche per una potenza complessiva di 45 kW**, identificata in catasto terreni al **FG. 46 p.lle n° 156-165-166.**

8) di eleggere domicilio all'indirizzo sopra indicato e ai fini del presente atto di ritenere valido, per ogni effetto, anche il domicilio presso lo studio del tecnico progettista-direttore dei lavori sotto indicato

9) che incarica come referente per eventuali comunicazioni l'Ing. Fabio MIDURI tel. 099/9551208 email: jimpcoop@tin.it

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e successive modifiche ed integrazioni (2)

*da contrassegnare con una (**SI**) sul lato sinistro le dichiarazioni che si vogliono effettuare e con un (**NO**) le dichiarazioni che non si vogliono effettuare:*

(**SI**) che le opere da realizzare con la presente denuncia riguardano gli immobili il cui titolo si allega in copia (contratti di diritto di superficie);

(**NO**) che l'immobile oggetto dell'intervento è riportato nel piano paesaggistico regionale;

(**SI**) che l'immobile oggetto dell'intervento è situato in zona agricola.

IL DICHIARANTE

[redacted]

Il sottoscritto **Ing. Pietro LECCE** (c.f. LCC PTR 58D19E 630A), nella qualità di **Progettista e Direttore dei Lavori**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 1202 con studio in Lizzano (TA) alla Via Poerio n°226 tel. 0999551208, esperiti i necessari accertamenti e verifiche ;

DICHIARA CHE

- L'impianto sarà realizzato secondo quanto meglio descritto e illustrato negli elaborati di progetto allegati alla presente PAS.
- La rappresentazione grafica (di piante, prospetti e sezioni) effettuata nel progetto allegato alla presente P.A.S., e' conforme alla normativa vigente per l'installazione di detti impianti.
- Il progetto allegato alla presente P.A.S. rispetta tutte le condizioni dettate dai competenti Enti.

- **La società [redacted] si occuperà esclusivamente dell'iter autorizzativo per la costruzione dell'impianto di Rete, mentre la costruzione e l'esercizio sarà a cura di ENEL DISTRUBUZIONE SPA;**

- **Al momento della realizzazione dell'opera sarà cura di ENEL DISTRUBUZIONE SPA comunicare, per le opere di propria competenza, la variazione dei professionisti e della società a cui affidare la direzione e l'esecuzione dei lavori secondo le proprie esigenze.**

- **A costruzione avvenuta, le opere di rete per la connessione saranno ricomprese negli impianti del gestore di rete e saranno quindi utilizzate per l'espletamento del servizio pubblico di distribuzione/trasmissione. Conseguentemente il titolare dell'autorizzazione all'esercizio di tali opere non potrà che essere Enel Distribuzione e, limitatamente alle opere RTN, Terna.**
- **Alla fine della vita utile dell'impianto di produzione da fonte Eolica, non dovranno essere inserite, per il caso di dismissione dell'impianto di produzione, l'obbligo di rimozione delle stesse e di ripristino dei luoghi.**

- **L'opera deve qualificarsi come opera di urbanizzazione primaria essendo destinata al potenziamento della rete elettrica e asservita alla distribuzione dell'energia elettrica sul territorio.**

- **Che il riferimento per la costruzione dell'opera di rete è ENEL DISTRUBUZIONE SPA – Via Foggia – 85025 – Melfi(PZ)**

DICHIARA ALTRESI'

- Di obbligarsi a comunicare al Comune di San Fele (PZ) la data di ultimazione dei lavori, entro la scadenza del termine massimo di validità della presente denuncia che è di tre anni e pertanto entro il ..... (tre anni e 31 giorni dalla data di presentazione della P.A.S.)
- Di obbligarsi ad emettere il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato entro il termine di validità della P.A.S.
- Che le suddette opere di cui alla presente Comunicazione di Inizio Attivita' :

1) sono conformi agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali vigenti e/o adottati
2) rispettano le norme di sicurezza
3) rispettano le norme igienico-sanitarie
4) non interessano immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n.1089 e 29.6 1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le leggi n.431/85.

da contrassegnare con un (SI) sul lato sinistro le dichiarazioni che si vogliono effettuare e con un (NO)le dichiarazioni che non si vogliono effettuare :

(**SI**)	che la presente PAS non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto progettista abilitato, consapevole delle responsabilità anche penali che gli derivano dalla qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 471 C.P., riconosciutagli dal comma 12° dell'art. 4 della L. 398/93 asseverano le superiori dichiarazioni e pertanto

ASSEVERA

1. la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati
2. la conformità delle opere da realizzare ai regolamenti edilizi vigenti

3. il rispetto delle norme di sicurezza
4. il rispetto delle norme igienico - sanitarie
5. la regolarità dell'unità immobiliare, sul quale si intende effettuare i lavori

Elenco degli allegati:

1) Progetto validato dal gestore della linea elettrica ENEL S.p.A.delle opere da realizzare;
2) Relazione Tecnica descrittiva dell'intervento;
3) Relazione Tecnica di compatibilità con l'ambiente;
4) Soluzione Tecnica Minima Generale ENEL;

IL PROGETTISTA ASSEVERANTE



Spazio riservato all'ufficio		
prospetto iter seguito dalla pratica	*riservato alla firma*	
	il tecnico istruttore	*il direttore sezione tecnica*
segnato per le verifiche sul progetto il ..... al cnico istruttore		
lle verifiche effettuate in data..... sul progetto (che viene unito di apposito bollo attestante l'esito delle verifiche) si sono riscontrate condizioni stabilite dalla vigente normativa, fatti salvi i diritti dei terzi.		
lle verifiche effettuate in data ..... sul progetto si è contrata l'assenza delle condizioni stabilite dalla vigente normativa .... rtanto sul progetto viene apposto il bollo: " verifica con esito ntrario".Inviato ordine di non eseguire i lavori con nota xt.....del.....		
anza di riesame: prot. .....del..... lto:.....		

entuali prescrizioni e/o condizioni di ufficio: .....
.....
.....
.....

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO
LL'UTC

bollo

IL RESPONSABILE

.....
.....

SIAP

X SANTORO

COMUNE DI SAN FELE (PZ)

Numero protocollo **0004245** in Arrivo

del 10-06-2013 ore 8:26:53

Al Comune di San Fele (PZ)
C.a. Responsabile Settore Urbanistica

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI

(Ai sensi dell'art. 23 DPR n. 380/2001 e s.m. e i. come modificato dall'art. 1, comma 558 della Legge n. 311/2004)

Al Responsabile dell'ufficio tecnico

Oggetto: Notifica fine lavori ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, della S.C.I.A/P.A.S. prot. n° 8749 presentata in data 08 FEBBRAIO 2012 relativa all'installazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con n. 2 (due) turbine eoliche di piccola taglia(25kW/cad), in località denominata "Serra Pelliccia", in agro di San Fele (PZ).

[redacted]

e

[redacted]

NOTIFICANO

che in data **27/03/2013** tutti i lavori di cui alla **P.A.S.** presentata il **29/11/2011 prot. n° 8749 sono terminati** e allega il **Certificato di Collaudo Finale** redatto dal Direttore dei Lavori completo della dichiarazione del tecnico attestante che le opere edilizie non hanno comportato modificazioni.

IL PROPRIETARIO

IL TECNICO

ORDINE DEGLI INGEGNERI

[redacted]

CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE

(Ai sensi dell'art. 23 DPR n. 380/2001 e s.m. e i. come modificato dall'art. 1, comma 558 della Legge n. 311/2004)

Il sottoscritto Ing. Pietro LECCE, nato a Lizzano (TA) il 19 aprile 1958 e residente in Via Poerio n. 226 - 74020 Lizzano (TA), tel.099/9551208, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Taranto al n. 1202, C.F.: LCC PTR 58D19E 630A in qualità di Direttore dei Lavori delle opere realizzate in agro di San Fele (PZ) fg.46 p.lla 65, consapevole delle responsabilità che con la presente dichiarazione assume ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale,

DICHIARA

ai sensi dell'art. 23 comma 7 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m. e i. che le opere realizzate sull'immobile di cui sopra in base alla relazione asseverata allegata alla alla **P.A.S.** presentata il **29/11/2011 prot. n° 8749 sono CONFORMI ai tipi progettuali presentati** e

COLLAUDA

per quanto di competenza, ai sensi di Legge, le opere oggetto della succitata SCIA/P.A.S.

San Fele (Pz) , 4 aprile 2013

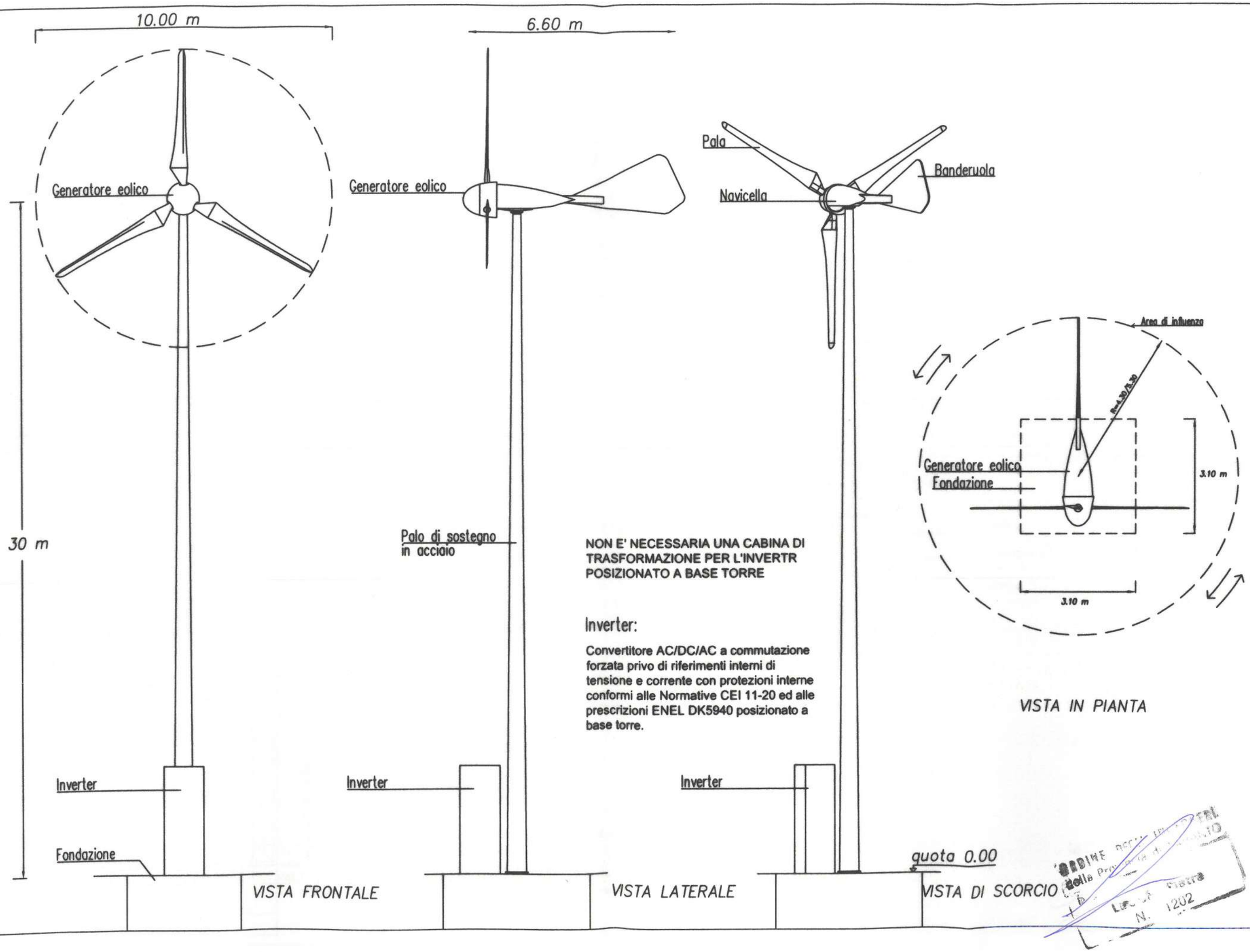
IL TECNICO

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
LECCE Pietro
N. 1202

PROGETTO

IMPIANTO CON N°2 AEROGENERATORI

PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE RINNOVABILE CON TURBINE EOLICHE DI PICCOLA TAGLIA



NON E' NECESSARIA UNA CABINA DI TRASFORMAZIONE PER L'INVERTR POSIZIONATO A BASE TORRE

Inverter:

Convertitore AC/DC/AC a commutazione forzata privo di riferimenti interni di tensione e corrente con protezioni interne conformi alle Normative CEI 11-20 ed alle prescrizioni ENEL DK5940 posizionato a base torre.

ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di Lecce
Lecce Piazza
N. 1202

Comunicazione pervenuta il	protocollo COMUNE DI ATELLA PROVINCIA DI POTENZA 11 MAG. 2012 Prot. n. 2245 Cat. Classe Fasc.

Al Responsabile del Settore Urbanistica

del Comune di Atella

Procedura Abilitativa Semplificata (PAS)
(Dlgs. 3 marzo 2011, n. 28)

- **Legge Regionale n. 8 del 26 aprile 2012 – B.U.R. 1° maggio 2012 n.13**

1) La scrivente [redacted] essendo proprietaria dei diritti di superficie dei terreni (come da documentazione allegata) siti in agro di Atella di proprietà dei [redacted] catastalmente identificati al **FG. 28 p.lle n° 28,30,34 e 35**

COMUNICA

2) che **tra trenta giorni**, decorrenti dalla data di presentazione o di ricezione della presente denuncia, darà inizio ai lavori specificati nell'allegata relazione e progetto, consistente in:

3) **Installazione di ~~due~~ quattro turbine eoliche da 25 kW**, identificata in catasto terreni al **FG. 28 p.lle n° 28,30,34 e 35**

4) che l'esecuzione dei lavori sarà effettuata dalla **IDOKA SAS** con sede in **Atella – Zona PAIP Lotto 18 P.IVA: 01795960762**

5) di eleggere domicilio all'indirizzo sopra indicato e ai fini del presente atto di ritenere valido, per ogni effetto, anche il domicilio presso lo studio del tecnico progettista-direttore dei lavori sotto indicato

6) che incarica come referente per eventuali comunicazioni l'Ing. Fabio MIDURI tel. 099-9551208 email: f.miduri@jonicasviluppo.com

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e successive modifiche ed integrazioni (2)

*da contrassegnare con una (**SI**) sul lato sinistro le dichiarazioni che si vogliono effettuare e con un (**NO**) le dichiarazioni che non si vogliono effettuare:*

(**SI**) che le opere da realizzare con la presente denuncia riguardano gli immobili il cui titolo si allega in copia (contratti di diritto di superficie);
(**NO**) che l'immobile oggetto dell'intervento è riportato nel piano paesaggistico regionale;

(**SI**) che l'immobile oggetto dell'intervento è situato in zona agricola.

(1) Si allega copia fotostatica documento di identità

IL DICHIARANTE

[redacted]

Il sottoscritto **Ing. Pietro LECCE** (c.f. LCC PTR 58D19E 630A), nella qualità di **Progettista e Direttore dei Lavori**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 1202 con studio in Lizzano (TA) alla Via Poerio n°226 tel. 0999551208, esperiti i necessari accertamenti e verifiche ;

DICHIARA

7) **Installazione di quattro turbine eoliche da 25 kW**, sulla stessa particella identificata in catasto terreni al **FG. 28 p.lle n° 28,30,34 e 35**

-
- L'impianto sarà realizzato secondo quanto meglio descritto e illustrato negli elaborati di progetto allegati alla presente PAS.
- Che la rappresentazione grafica (di piante, prospetti e sezioni) effettuata nel progetto allegato alla presente P.A.S., e' conforme alla normativa vigente per l'installazione di detti impianti.
- Che il progetto allegato alla presente P.A.S. rispetta tutte le condizioni dettate dai competenti Enti.

DICHIARA ALTRESI'

- Di obbligarsi a comunicare al Comune di Atella (PZ) la data di ultimazione dei lavori, entro la scadenza del termine massimo di validità della presente denuncia che è di tre anni e pertanto entro il ..... (tre anni e 31 giorni dalla data di presentazione della P.A.S.)
- Di obbligarsi ad emettere il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato entro il termine di validità della P.A.S.
- Che le suddette opere di cui alla presente Comunicazione di Inizio Attivita' :

1) sono conformi agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali vigenti e/o adottati
2) rispettano le norme di sicurezza
3) rispettano le norme igienico-sanitarie
4) non interessano immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n.1089 e 29.6 1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le leggi n.431/85.

da contrassegnare con un (SI) sul lato sinistro le dichiarazioni che si vogliono effettuare e con un (NO)le dichiarazioni che non si vogliono effettuare :

(**NO**)	che il cambio di destinazione d'uso, anche con opere, non riguarda immobili compresi nelle zone omogenee " A "
(**SI**)	che la presente PAS non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto progettista abilitato, consapevole delle responsabilità anche penali che gli derivano dalla qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 471 C.P., riconosciutagli dal comma 12° dell'art. 4 della L. 398/93 asseverano le superiori dichiarazioni e pertanto

ASSEVERA

ai sensi dell'art. 1 della L. 21.12.2001 n. 443 :

1. la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati
2. la conformità delle opere da realizzare ai regolamenti edilizi vigenti
3. il rispetto delle norme di sicurezza
4. il rispetto delle norme igienico - sanitarie
5. la regolarità dell'unità immobiliare, sul quale si intende effettuare i lavori

Elenco degli allegati:

1) Progetto delle opere da realizzare;
2) Relazione Tecnica descrittiva dell'intervento;
3) Relazione Tecnica di compatibilità con l'ambiente;
4) Progetto di gestione e manutenzione;
5) Soluzione Tecnica Minima Generale ENEL;
6) Progetto di dismissione impianto.

IL PROGETTISTA ASSEVERANTE

ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di TARANTO
Dott. Ing. LECCE Pietro
N. 1202

Spazio riservato all'ufficio

prospetto iter seguito dalla pratica	*riservato alla firma*	
	il tecnico istruttore	*il direttore sezione tecnica*
assegnato per le verifiche sul progetto il ..... al tecnico istruttore		
dalle verifiche effettuate in data..... sul progetto (che viene munito di apposito bollo attestante l'esito delle verifiche) si sono riscontrate le condizioni stabilite dalla vigente normativa, fatti salvi i diritti dei terzi.		
dalle verifiche effettuate in data ..... sul progetto si è riscontrata l'assenza delle condizioni stabilite dalla vigente normativa :..... ..... Pertanto sul progetto viene apposto il bollo: " verifica con esito contrario".Inviato ordine di non eseguire i lavori con nota prot.....del.....		
Istanza di riesame: prot. .....del..... Esito:.....		

eventuali prescrizioni e/o condizioni di ufficio: ....

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO DELL'UTC

bollo

IL RESPONSABILE

.....
.....

COMUNE di ATELLA

(Provincia di POTENZA)

Piazza Matteotti, 3 ☎ 0972/716611 www.comune.atella.pz.it C.F. 85001130765

UFFICIO TECNICO – Servizio URBANISTICA

N. 561 /15

Atella lì **02/02/2015**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta acquisita agli atti in data **22/01/2015**, prot n°**378** presentata dal sig. [redacted] con la quale chiede il rilascio di un attestato, dal quale risulti che l'istanza presentata con **P.A.S.** in data **11/05/2012** prot. **2246**, integrata in data **30/05/2012**, prot. n°**2574**, costituisce titolo idoneo alla realizzazione dell'impianto eolico e che non vi sono stati procedimenti di revoca o annullamento della stessa;

VISTA la **P.A.S.** in data **11/05/2012** prot. **2246** presentata dalla società [redacted] concernente l'installazione di n°4 turbine eoliche da **25 KW** e relative opere di connessione alla rete elettrica, in loc. **Pidocchio**, in catasto al fg. **28**, part. n. **28-30-34-35**;

VISTA la documentazione integrativa presentata in data **30/05/2012**, prot. n°**2574**;

VISTA la comunicazione di volturazione della PAS sopra richiamata alla società [redacted], presentata in data **03/08/2012 prot. n. 3752**;

VISTA la comunicazione di ultimazione lavori presentata in data **11/06/2013 prot. n. 3325**;

ATTESTA

CHE la **P.A.S.** di cui sopra, i cui lavori sono stati ultimati in data **27/03/2013**, costituiva titolo idoneo alla realizzazione dell'impianto eolico sopra citato, con efficacia a far data dal **29/06/2012**, poiché trattasi di provvedimento amministrativo a formazione differita;

CHE nel corso dei lavori non ci sono stati procedimenti di revoca o annullamento del titolo abilitativo stesso.

x Ricevuta 2/2/2015
Franco

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. DE GRAZIA Salvatore)

COMUNE DI ATELLA

PROVINCIA DI POTENZA

OGGETTO

PROGETTO DI UN IMPIANTO CON N. 4 AEROGENERATORI
PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE RINNOVABILE CON
TURBINE EOLICHE DI PICCOLA TAGLIA



Jonica Impianti
Società Cooperativa
Via Poerio, 226 – 74020 LIZZANO (TA)
Tel. 099/9551208 – Fax 099/9566581
E-Mail: jimpcoop@libero.it
www. jimp.it

LOCALITA'
AGRO DI ATELLA
'Località Contrada Magnone"
Fg.28 P.lle 28, 30, 34, 35

COMMITTENTE [redacted]

PROFESSIONISTA

Ingegnere PIETRO LECCE

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
dott. ing.
LECCE Pietro
N. 1202

Febbraio 2012

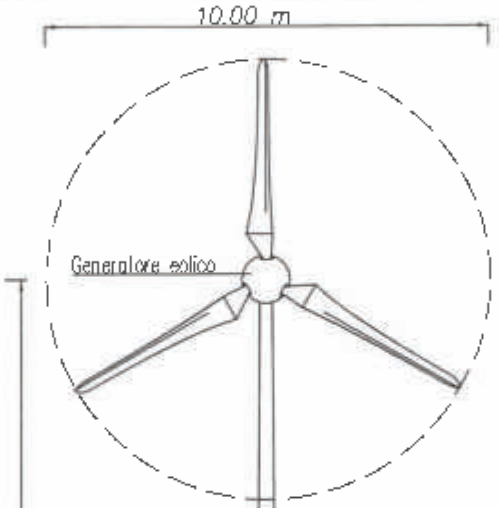
IL RESPONSABILE

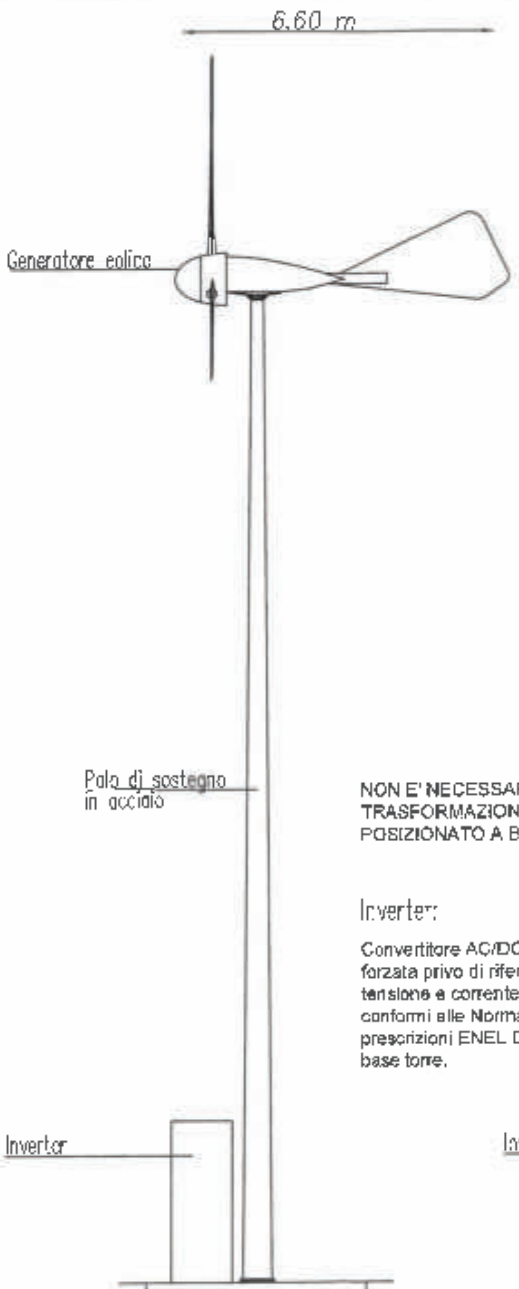
DOCUMENTAZIONE GRAFICA FOTOGRAFICA

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI questo documento è di proprietà della Società Cooperativa Jonica Impianti sul quale si riserva ogni diritto.
Pertanto questo documento non può essere copiato, riprodotto, comunicato o divulgato ad altri, o essere usato in qualsiasi maniera, interamente per fini non di lucro, senza autorizzazione scritta della Società Jonica Impianti.
Su richiesta dovrà essere prontamente rimesso alla Società Cooperativa Jonica Impianti

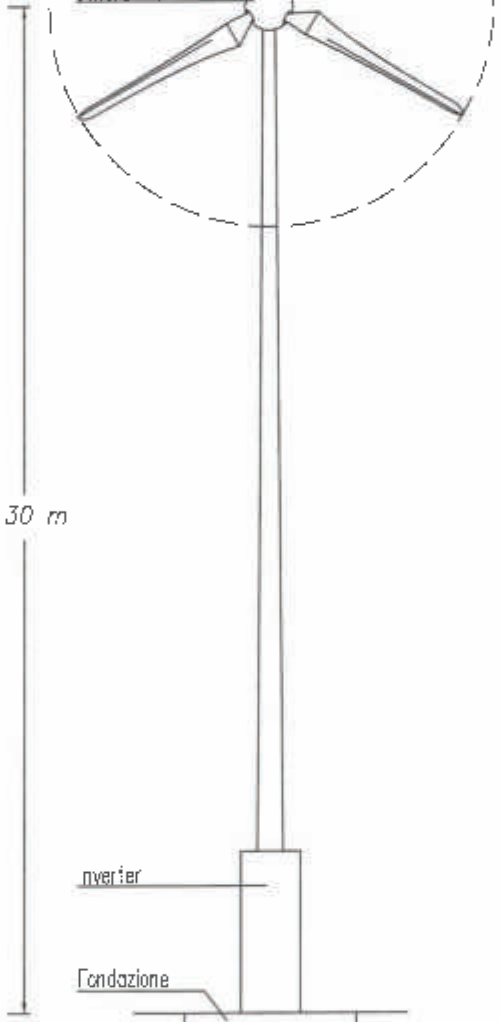
Società Cooperativa Jonica Impianti e-mail: jimpcoop@tin.it 74020 Lizzano (TA) Via C. Poerio n. 226 tel. 099/955'208

PROGETTO
IMPIANTO CON N°4 AEROGENERATORI
PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE RINNOVABILE CON TURBINE EOLICHE DI PICCOLA TAGLIA









VISTA FRONTALE

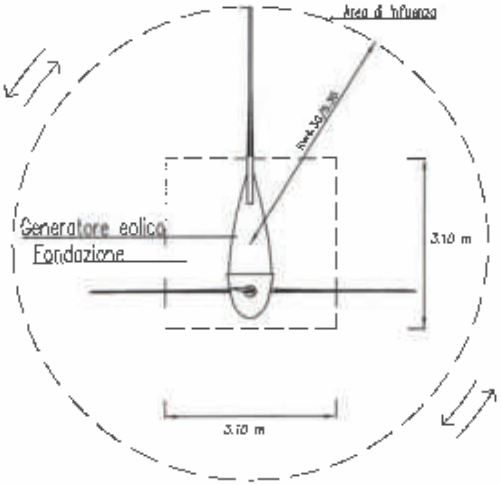
VISTA LATERALE

VISTA DI SCORCIO

NON E' NECESSARIA UNA CABINA DI TRASFORMAZIONE PER L'INVERTR POSIZIONATO A BASE TORRE

Inverter:

Convertitore AC/DC/AC a commutazione forzata privo di riferimenti interni di tensione e corrente con protezioni interne conformi alle Normative CEI 11-20 ed alle prescrizioni ENEL DK5940 posizionato a base torre.



VISTA IN PIANTA

ORDINE [illegible] ERI
della Provincia di [illegible]
[illegible]
LECCE Pietro
N. 1202

quota 0.00

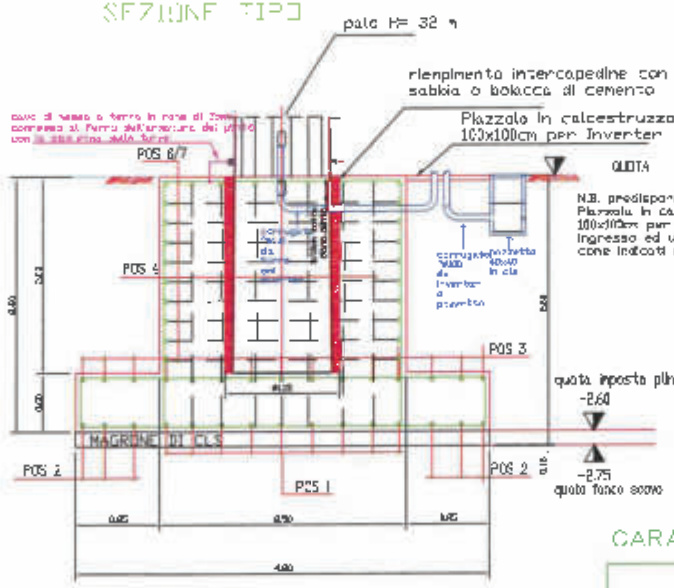
TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI questo documento è di proprietà della Società Cooperativa Jonica Impianti sul quale si riserva ogni diritto.
Pertanto questo documento non può essere copiato, riprodotto, comunicato o divulgato ad altri, o essere usato in qualsiasi maniera, palesato per fini non di lucro, senza autorizzazione scritta della Società Jonica Impianti.
Su richiesta dovrà essere prontamente rimesso alla Società Cooperativo Jonica Impianti.

COMUNE DI ATELLA PROVINCIA DI POTENZA	Jonica Impianti Società Cooperativa Via Poerio 226 74020 Lizzano (TA)
TAV. 05	OGGETTO: VISTA D'ASSIEME DELLA TURBINA Elaborazione e progettazione: Jonica Impianti Società Cooperativa

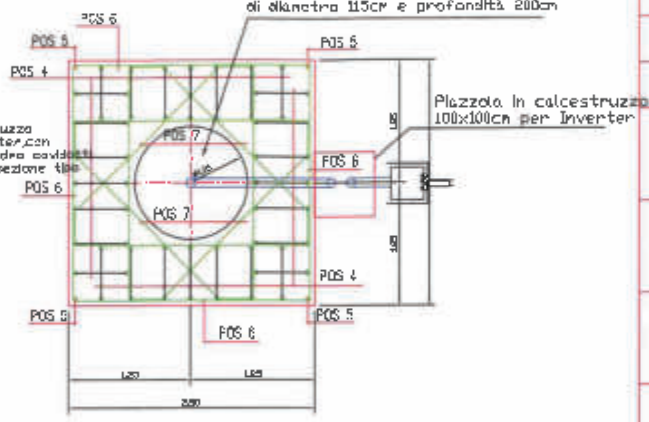
Società Cooperativa Jonica Impianti e-mail: jimpcoop@tin.it 74020 Lizzano (TA) Via C. Poerio n. 226 tel. 099/9551208

PROGETTO
IMPIANTO CON N°2 AEROGENERATORI
PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE RINNOVABILE CON TURBINE EOLICHE DI PICCOLA TAGLIA

SEZIONE TIPO



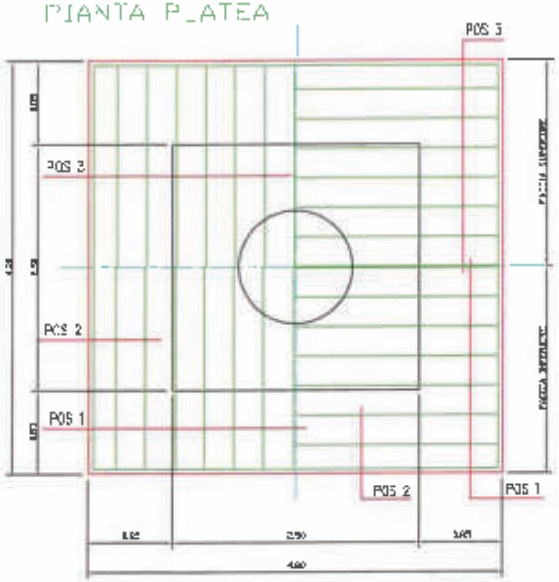
PIANTA DADO



DISTINTA FERRI

pos	#	num.	lungh.	sagoma	Ø8	Ø10	Ø12	Ø16
1	16	18	5.00	57 400				91.47
2	16	12	5.00	58 400				61.20
3	16	30	5.00	57 400				153.00
4	16	28	6.20	250 50				173.60
5	16	4	3.50	50 250 50				14.00
6	16	40	6.00	240 50				240.00
7	16	40	6.68	30 50 30				107.20
N.B. ARMATURA SOTTOPIASTRO								
PESO TOTALE 1327 kg				LUNGHEZZA TOTALE (ML)			0.30	840.8
				PESO UNITARIO (kg)	0.395	0.617	0.889	1.579
				PESO (kg)			0	1327

PIANTA PLATEA



CARATTERISTICHE MATERIALI IMPIEGATI

CALCESTRUZZO	CLASSE CALCESTRUZZO	C25/30	
	TIPO CEMENTO	R325	
	DOSAGGIO MINIMO [kg/m³]	300 – 350	
	CLASSE DI CONSISTENZA	S4 SLUMP 16–18	
	RESISTENZA CARATTERISTICA A COMPRESSIONE [N/mm²]	PROV. CUBICO Rck	PROV. CILINDRICO fck
		30	25
MAGRONE	CLASSE CALCESTRUZZO	C12/15	
	TIPO CEMENTO	R325	
	DOSAGGIO MINIMO [kg/m³]	150	
	RESISTENZA CARATTERISTICA A COMPRESSIONE [N/mm²]	PROV. CUBICO Rck	PROV. CILINDRICO fck
		15	12
ACCIAIO (C.A.)	TIPO ACCIAIO	B450C (Fe H 44k)	
	TENSIONE CARATTERISTICA A SNERVAMENTO fyk [N/mm²]	450	
RICOPRIMENTO FERRO = 5.0 cm (SALVO DOVE DIVERSAMENTE INDICATO)		N.B.: MISURE STAFFE RIFERITE ALL'ESTERNO	
GIUNZIONI BARRE PER SOVRAPPOSIZIONE = 40 ϕ			

NOTE DI CANTIERE

- Controllare il calcestruzzo nella fase di getto "SLUMP TEST" ammissibile 16-18 cm
- Vibrare adeguatamente il calcestruzzo con particolare attenzione nella zona dei tirafondi

ORDINE [illegible] della Provincia di TARANTO
LECCE Pietro
N. 1202

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI questo documento è di proprietà della Società Cooperativa Jonica Impianti sul quale si riserva ogni diritto.
Pertanto questo documento non può essere copiato, riprodotto, comunicato o divulgato ad altri, o essere usato in qualsiasi maniera, nemmeno per fini non di lucro, senza autorizzazione scritta della Società Jonica Impianti.
Su richiesta dovrà essere prontamente rinviato alla Società Cooperativa Jonica Impianti.

COMUNE DI ATELLA
PROVINCIA DI POTENZA

Jonica Impianti Società Cooperativa
Via Poerio 226
74020 Lizzano (TA)

TAV. 04

OGGETTO: Pianta, fondazione e distinta ferri
Elaborazione e progettazione: Jonica Impianti Società Cooperativa