

Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it
antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 96/2017 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

CREDITORE: BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORI: “

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA
DEL C.T.U.**

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata **a mezzo P.E.C** in data 24/10/2018, dal G.E. Dott.ssa Daniela DI GENNARO, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata.

La relazione di stima veniva presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 09/11/2021, riservandosi di integrarla mediante il deposito di documentazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistico degli immobili oggetto della procedura esecutiva n. 96/2017 del R.G.E..

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Angela ALBORINO in data 10/11/2021, prendeva atto della perizia di stima presentata e rinviava l'udienza al 16/03/2022, con termine al C.T.U. entro il 15/01/2022 di

Pagina 1 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017



integrare la relazione depositata, sulla regolarità edilizio ed urbanistico
rilasciata dal Comune di Potenza per gli immobili oggetto di pignoramento.

Il CTU si è recato c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza in data
07/12/2021, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC
in data 28/10/2021 acquisita al Protocollo con il n. 92482, per visionare ed
estrapre copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione dei
fabbricati di cui fanno parte le unita immobiliare oggetto di espropriazione.
(Allegato 20 della relazione di stima),

In tale data sono state richieste copie degli atti autorizzativi e dei grafici di
progetto depositati nei fascicoli per la costruzione degli immobili oggetto di
espropriazione immobiliare n. 96/2017 del R.G.E..

Al termine delle indagini eseguite, si è proceduto ad integrare la relazione di
stima presentata, dando risposta sulla conformità edilizio ed urbanistico dei
fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto del pignoramento
del **Lotto n. 1 e 2**, di proprietà dell'esecutato.

Dall'esame della documentazione reperita è emerso che per il **lotto n. 1**,
risulta che in data 30.04.1986 acquisita al Prot. n. 3871 il [REDACTED]
[REDACTED] inoltrava al Comune di Potenza (PZ),
domanda di "Condono edilizio n. 3797/1986", con istanza di definizione a
cui è seguita il Permesso di Costruire in Sanatoria Pratica edilizia n.
3797/1986 Prot. Gen. 3871 rilasciata in data 7 settembre 2006 dal Dirigente
dell'Edilizia e Territorio del Comune di Potenza. **(Allegato N. 1)**

**Il suddetto provvedimento era stato presentato per legittimare
l'ampliamento del fabbricato sia al piano terra che al primo piano, di cui
fanno parte anche altre unità immobiliare estranee al procedimento.**

Pagina 2 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017



Il fabbricato che fa parte l'unità immobiliare adibito a civile abitazione sita in Agro del Comune di Potenza (PZ), alla Via Poggio Cavallo n. 107 (ora Via Rifreddo 307/S) riportato nel NCEU - **foglio 87, Particella 808 sub. 4 - Piano 1**, è stato realizzato in epoca anteriore al 1 settembre 1967, successivamente nell'anno 1975 veniva installata una veranda in difformità dall'originario provvedimento autorizzato, che, per tale abuso veniva rilasciata dal Comune di Potenza il Permesso di Costruire in Sanatoria sopra riportato.

In relazione all'unità immobile in oggetto non risulta che sia mai stato rilasciato alcun certificato di abitabilità e/o agibilità, senza che ciò costituisca una irregolarità urbanistica, considerato che il fabbricato risale ad epoca antecedente all'introduzione dell'obbligatorietà di tale provvedimento e che in epoca più recente non sono stati assentiti interventi tali da richiedere il rilascio di un nuovo certificato.

Si tratta pertanto di unità immobiliare considerata agibile, ma non dotata di "Certificato di Agibilità", in quanto realizzati in epoca precedente all'obbligatorietà.

Il Locale adibito a Magazzino sito in Agro del Comune di Potenza (PZ), alla Via Poggio Cavallo n. 107 riportato nel NCEU al **foglio 87, P.lla 808 sub. 3 - Piano T.** – Categoria **C/2**, edificato nell'anno 1975 in assenza di titolo edilizio, che successivamente alla presentazione dell'istanza di condono edilizio, in data 7 settembre 2006 il Comune di Potenza rilasciava il Permesso di Costruire in Sanatoria N. 3797/1986.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici acquisiti e quanto riscontrato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, nel magazzino si è rilevato la presenza un

Pagina 3 di 8

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017



muro di divisione in mattoni forati non riportato nei grafici allegati al provvedimento autorizzato, tale difformità è sanabile con la demolizione e/o presentando una Cila per il completamento dei lavori. **(allo stato grezzo)**

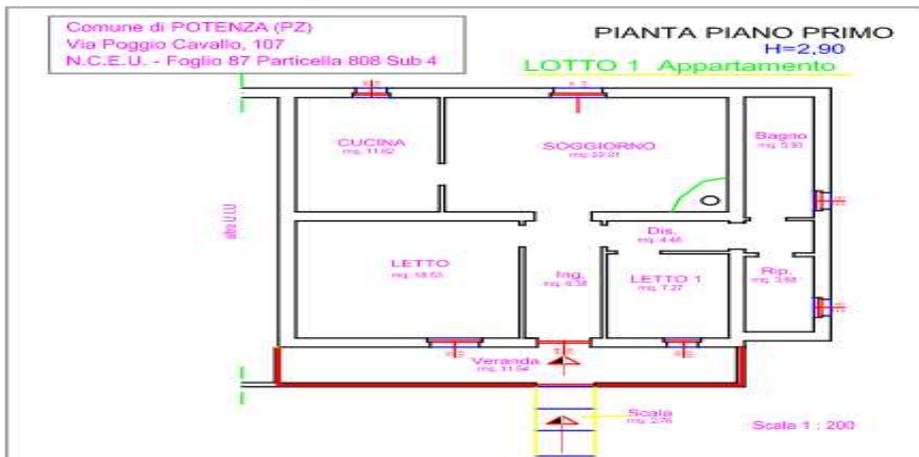
Lo scrivente ritiene che lo stato dei luoghi delle **U.I.U.** oggetto di Pignoramento immobiliare del **Lotto N. 1** di proprietà dell'esecutato, sono **conformi** per dimensioni e strutture sotto il profilo edilizio ed urbanistico, circostanza avallata anche dal condono edilizio cui sono allegati gli elaborati grafici dettagliati dello stato di fatto attuale, cui è seguito il Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciata in data 7 settembre 2006 dal Dirigente dell'Edilizia e Territorio del Comune di Potenza.

ORTOFOTO COMUNE DI POTENZA (PZ) VIA POGGIO CAVALLO " FABBRICATI "



Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto dell'appartamento e della pertinenze, U.I.U. del N.C.E.U. **foglio 87 particella 808 sub 4-3.**





Documentazione Fotografica

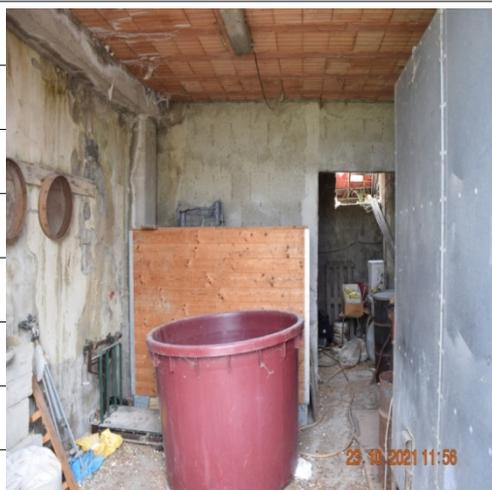


Foto Prospetto Principale " P1. Sub 4"

Piano T – foto interna Magazzino – Sub 3



Il CTU come già sopra relazionato con l'accesso agli atti in data 07/12/2021 c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ), visionava il fascicolo della pratica di Concessione Edilizia n. 141/20000, estraendone copia degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati. **(Allegato N. 2).**

Dall'esame della documentazione è emerso che:

➤ il [REDACTED], in data 11/09/2000 con n. 141 del Prot. Generale, inoltrava all'ufficio edilizio del Comune di Potenza la richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale da adibire a rimessa di macchine agricole in località Poggio Cavallo;

➤ Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Potenza, risulta che l'unità immobiliare del **Lotto n. 2** oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato, è censito al N.C.E.U. - **Foglio 87 particella 729-sub 2**, fa parte del fabbricato realizzato nell'anno 2021-2022 con Concessione Edilizia n. 141/2000 rilasciata dal Dirigente dell'Unità di Direzione "Edilizia" del Comune di Potenza in data 09/08/2001.

➤ Dal raffronto tra gli elaborati grafici acquisiti e quanto riscontrato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, la Concessione edilizia veniva rilasciata per la costruzione di un fabbricato con struttura portante in ferro da adibire a ricovero di automezzi, avente un unico ambiente.

Dalla ricerca effettuata c/o gli Uffici Comunali non è stato possibile reperire documentazione e/o atti autorizzativi relativa alla divisione del fabbricato in due unità immobiliare, **corrispondente a quanto riportato nelle planimetrie catastale del sub 1 e il sub2** (divisione da completare), tali difformità urbanistica potrà essere regolata con la presentazione di una Cila.



Gli oneri necessari sia per sanare tale situazione che per il completare la parete di divisione delle due UIU (sub 1 e 2), sono già stati determinati e decurtati per la propria quota **nella valutazione di stima del Lotto n. 2.**

Si conclude pertanto che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato è da considerarsi **regolare** sotto il profilo edilizio ed urbanistico

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 2 "DEPOSITO particella 729 Sub 2"



Documentazione Fotografica



Foto Prospetto Principale " P.T. Sub 2"

Piano T. – foto interna Deposito – Sub 2



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. Allegato N. 1_ Permesso di Costruire in Sanatoria n. 3797/2006;
2. Allegato N.2_ Concessione edilizia rilasciata in data 19/08/2001;

La presente integrazione fa parte integrante della relazione di stima presentata il 09/11/2021 unitamente ai suoi allegati,

IL Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Potenza, lì 12 Gennaio 2022

IL C.T.U.
Antonino LORUSSO