

ARCH. CANIO ROMANIELLO

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO

R.G. N. 106/14
UDIENZA:
04/07/2019

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Daniela DI GENNARO

Causa Civile promossa da:

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

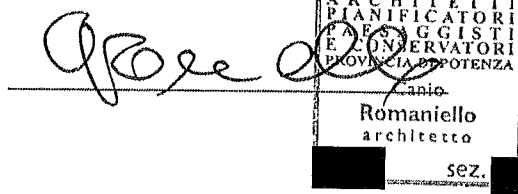
A. Relazione Tecnica Integrativa

B. Allegati:

1. Planimetria Stato di Fatto del Piano Terra;
2. Planimetria Catastale Sub 1;
3. Elaborato Planimetrico;
4. Visure Catastali;
5. Documentazione Fotografica.

Pietragalla (PZ), Giugno 2019

IL CTU
Arch. Canio ROMANIELLO



N. 106/2014 R.G.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Daniela DI GENNARO
TRIBUNALE DI
POTENZA

OGGETTO: Relazione Tecnica Integrativa

Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
N. 106/2014 R.G. tra [REDACTED] e [REDACTED]

A seguito dell'udienza di Esecuzione Immobiliare N. 106/2014 R.G., tenutasi in data 22/01/2019, sui beni immobili oggetto dell'atto di pignoramento notificato al Sig. [REDACTED] è stato richiesto al C.T.U.:

A – Esprimersi in merito a chiarimenti sull'ingresso al Piano Terra con relativa rampa di scale per l'accesso ai vari livelli (BCNC), inerenti il fabbricato oggetto della presente;

B – Di integrare la Relazione Peritale depositata, chiarendo se le volumetrie realizzate in difformità al progetto presentato per quanto riguarda il Piano Sottotetto dell'immobile oggetto della presente, sono sanabili secondo quanto previsto per Legge e relazionare per l'udienza del **04/07/2019**.

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto di seguito descritto:
I beni immobili oggetto del pignoramento soggetti alla procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. N. 106/2014 tra [REDACTED] e [REDACTED] ubicati nel Comune di Lavello (PZ), in Via San Francesco 4/C risultano così identificati in Catasto Fabbricati:

- **Immobile in Corso di Costruzione ubicato a Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C**, in Catasto al foglio 48, particelle 1842, Sub 2, Piano 1-2-3, intestato a [REDACTED] **per la Piena Proprietà (1/1)**.

Catastalmente l'intero Fabbricato risulta composto dai seguenti sub:

- **Sub 1:** C/1, Classe 5, consistenza 71 mq, Rendita € 1.026,72, Piano Seminterrato e Piano Terra, trattasi di Locale Commerciale;

- **Sub 2:** F/3, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Sottotetto, in Corso di Costruzione.

RISPOSTA AL QUESITO A:

L'Ingresso al Piano Terra con la relativa rampa di scale, sono considerati "Beni Comuni non Censibili" (BCNC), ad esclusivo servizio del Piano Primo, Piano Secondo e Piano Sottotetto, e si definiscono tali in quanto "non sono dotati di loro autonomi identificativi catastali e non possiedono autonome capacità reddituali".

RISPOSTA AL QUESITO B:

Al Piano Sottotetto, da un confronto effettuato tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 224 del 1992 e N. 298 del 1993) e le Planimetria dello Stato di Fatto, emergono delle difformità a livello Urbanistico, le suddette sono di seguito descritte:

Al Piano Sottotetto, la copertura a falda unica è stata in parte modificata, nella parte più bassa è stato realizzato un Terrazzo di mq 23,15, l'altezza interna varia da un minimo di 1,60 m ad un massimo di 2,70, la porta di accesso al Terrazzo ha un'altezza di 1,50 m;

Le variazioni apportate al Piano Sottotetto, rispetto al progetto presentato, vanno a modificare la volumetria, la consistenza catastale dell'immobile e la relativa distribuzione degli spazi interni;

Da ulteriori approfondimenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavello (PZ), è emerso che le citate difformità Urbanistiche riscontrate risultano sanabili secondo i modi previsti per legge, in quanto le volumetrie realizzate risultano minore rispetto a quelle assentite;

NELLO SPECIFICO PER SANARE GLI ABUSI DOVRA' ESSERE PRESENTATA UN PROGETTO IN SANATORIA, PER UN AMMONTARE COMPLESSIVO DEL COSTO DI EURO 750,00 (EURO SETTECENTOCINQUANTA/00).



Gli Oneri Concessori necessari per la Sanatoria non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.

Si specifica inoltre che essendo il fabbricato in corso di costruzione, la variazione catastale non è necessaria.

Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Giugno 2019

Il C.T.U.

Arch. Canio ROMANIELLO

