

STUDIO TECNICO Geom. Saviana Petrazzuolo
Via Matteotti, n. 174 – Sala Consilina (SA) – tel. 097523370 / cell. 3498064398

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
PROVINCIA DI POTENZA

Procedura n. 164/2014 Ruolo Gen.
tra xxxxxxxx contro xxxxxxxx

CHIARIMENTI

In riferimento alla richiesta di chiarimenti da parte del Giudice per le esecuzioni in ordine alla regolarità della documentazione relativa ai beni oggetto della procedura, la sottoscritta fa presente quanto segue:

1- Per quanto riguarda la conformità catastale, (*cfr. pagg. 42, 43 e 44 relazione*), si evidenziano difformità marginali tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dovute a piccoli discostamenti delle pareti interne che, data la loro irrisorietà e non modificando né la consistenza reale e catastale né la distribuzione interna, sono sanabili con la presentazione di una pratica DOCFA all’Agenzia delle Entrate.

2- Per quanto riguarda la conformità edilizia e urbanistica si evidenziano difformità che, tuttavia, meritano le precisazioni che seguono.

Occorre anzitutto premettere che, in forza della deroga prevista dal legislatore, gli immobili gravati da abusi insanabili possono essere posti in vendita in sede esecutiva nello stato di fatto e di diritto, in cui si trovano.

Ne segue che nulla osta affinché la vendita venga realizzato alle condizioni descritte innanzi.

Con riferimento alle difformità di cui al punto 2), tuttavia, si rappresenta in dettaglio:

- per quelle rilevate in perizia (*pag. 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57 relazione*), si osserva che esse, così come realizzate non sono sanabili in quanto ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, al comma 1 è previsto che il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il fabbricato all’attualità non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, in quanto nella zona omogenea del PRG in cui ricade il fabbricato (zona “E”



STUDIO TECNICO Geom. Saviana Petrazzuolo

Via Matteotti, n. 174 – Sala Consilina (SA) – tel. 097523370 / cell. 3498064398

Agricola), sia la destinazione principale che i parametri urbanistici non permettono di poter sanare sia le superfici che i volumi realizzati. E gli immobili non si trovano neanche nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge con la quale gli abusi potrebbero essere sanati. Va precisato che tra questi ve ne sono alcune che possono essere sanate.

Purtuttavia, va precisato che nell'ambito di tali difformità va effettuato un distinguo, nel senso che, pur se talune non sono sanabili secondo le disposizioni innanzi esposte, risulta possibile una diversa soluzione, per talaltre è possibile invece la sanatoria, come meglio specificato di seguito e, pertanto occorrerà:

- a- riportare il piano terra ed il sottotetto allo stato originario con la destinazione di deposito, così come previsto nell'autorizzazione comunale (*cf. pagg. da 185 a 198 relazione*). L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) della zona è 0,10 mc./mq., potendo destinare lo 0,03 ad abitazione, ma in questo caso necessiterebbe una estensione minima del lotto di mq. 2000, che il compratore comunque non avrebbe, in considerazione del fatto che la superficie della corte del fabbricato ascende a mq. 400 (*cf. all. 5*).
- b- Il volume realizzato abusivamente al piano terra nella cucina, così come tratteggiato a quadratini in rosso (*cf. pag. 50 relazione*), andrebbe demolito potendo lasciare solo l'aggetto che fungerebbe da balcone.
- c- Il piano seminterrato che si configura come abuso in termini volumetrici, si può sanare trasformando la sua destinazione a parcheggi di pertinenza alla costruzione, portando l'altezza massima a ml. 2,40 e quindi non computabile come volume.
- d- La superficie da destinare a pertinenza deve mantenere un valore di 10 mq./100 mc., pertanto avendo i piani sovrastanti un volume di mc. 392,90 (276,76 P.T. + 116,14 sottotetto) (*cf. pag. 56 relazione*), detto piano può avere una superficie massima di mq. 39,29 (392,90 x 0,10) (*cf. all. 4*), mentre la restante parte andrebbe chiusa o al limite lasciare un'altezza libera non superiore a 80 cm. così da non computarla ai fini volumetrici. (*cf. all. 2*).
- e- Il sottotetto ha subito modifiche oltre che nella destinazione e nei prospetti, anche nelle altezze (*cf. pag. 52 relazione*). Come previsto nelle norme tecniche di attuazione del PRG comunale, i sottotetti che assolvono alla funzione di volume



STUDIO TECNICO Geom. Saviana Petrazzuolo

Via Matteotti, n. 174 – Sala Consilina (SA) – tel. 097523370 / cell. 3498064398

tecnico, non vanno considerati nel computo se l'altezza media ponderale non supera ml. 2,20 e comunque quella max non sia superiore a ml. 2,40 (*cf. all.1*). Nel progetto originario era prevista un'altezza di colmo di ml. 2,68 (già superiore a quella prevista nel PRG) e di ml. 0,50 circa alla gronda. La nuova conformazione vede l'altezza massima di ml. 2,80 ed alla gronda su un lato ml. 0,75 e sull'altro ml. 1,40. Per il calcolo dell'altezza media ponderale, data la configurazione della copertura nella fattispecie di un semplice tetto a due falde, possiamo servirci dell'altezza media in quanto l'altezza media ponderale è invece un valore da determinare nel momento in cui l'altezza media non è riscontrabile. Facendo quindi la media delle altezze, si rileva un'altezza media di ml. 1,64 $(2,80+1,40+0,75/3)$, più bassa di quella prevista nel PRG. Tale difformità, anche se rientra nei parametri del PRG, va comunque resa conforme con la presentazione di una pratica di sanatoria.

- f- Le modifiche ai prospetti, compresa la realizzazione dei balconi, non essendo considerate difformità in termini volumetrici, possono essere sanati con una pratica in sanatoria ordinaria.
- g- Per quanto riguarda la scala interna che dal piano terra porta al sottotetto, non essendo prevista nel progetto originario, la costruzione della stessa implica il rilascio del certificato di idoneità statica da parte di un tecnico abilitato.
- h- La pensilina all'ingresso, anche se non prevista nel progetto originario, può essere sanata con una sanatoria ordinaria in quanto le norme tecniche di attuazione comunali prevedono che i portici non sono contabilizzati né ai fini volumetrici né della superficie coperta, se non superano il 20% di quest'ultima (*cf. all. 3*).

La superficie della pensilina è di mq. 10,00 (*cf. pagg. 104,105 relazione*); ora considerando la superficie coperta di mq. 90,74 (9,95 x 9,12), il 20% di questa sarebbe mq. 18,15 e quindi la superficie realizzata è inferiore di quella ammessa.

Si precisa, comunque, che tutte le difformità vanno rese conformi con la presentazione di adeguate pratiche in sanatoria.

Certa di aver adempiuto a quanto richiesto, rimetto i chiarimenti così come sopra riportati.

Sala Consilina, 20/05/2024

Il C.T.U.

Geom. Saviana Petrazzuolo

