

# TRIBUNALE DI POTENZA

## Sezione Civile

All'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Angela Alborino

**Consulenza Tecnica di Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare in danno di**

**[REDACTED] di cui al n° RG 146/06**

***Promosso da***

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### **Premesse**

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Angela Alborino del Tribunale di Potenza con Provvedimento ex art. 127 ter c.p.c. del 20.12.2023, incaricava me sottoscritto Ing. Giuseppe Tancredi iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Potenza al n° 1118 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza, domiciliato in Potenza in via Campania n° 11, a procedere ad una integrazione della perizia tecnica depositata secondo dei nuovi quesiti.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- Operazioni peritali
- Riferimenti
- Quesiti e risposte ai quesiti

### **Operazioni peritali**

Dopo un esame preliminare degli atti, vista la precedente perizia e le sue successive integrazioni nonché l'accatastamento degli immobili non accatastati, e dopo aver data comunicazione telefonica alla [REDACTED]

[REDACTED], il sottoscritto CTU Giuseppe Tancredi si è recato presso i luoghi oggetto della causa in agro di Guardia Perticara in C.da Vigne del Sauro (anche detta C.da Cerzeto).

Oltre al sottoscritto C.T.U. e la custode [REDACTED]

Dopo aver dato lettura dei quesiti, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con



una intervista preliminare con la [REDACTED] ed una successiva ispezione degli immobili.

Quest'ultima ha, già da subito, precisato che il marito si [REDACTED]  
[REDACTED]

Le operazioni sono quindi proseguite con una ricognizione dei luoghi e dei fabbricati oggetto di controversia attraverso la raccolta di informazioni e riprese fotografiche.

Si è potuto constatare che la situazione degli immobili è sostanzialmente rimasta invariata rispetto ai precedenti sopralluoghi del sottoscritto CTU.

## Riferimenti

- Quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio (OMI) primo semestre 2024;
- Prezzario Regione Basilicata anno 2022.

## Quesiti e risposte ai quesiti

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

### Risposta

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuata in data 13.01.2007 è estesa al 22.04.1994 ed è stata richiesta in relazione [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

L'indagine si estende, quindi, ben oltre il ventennio anteriore alla data della trascrizione dell'atto del pignoramento avvenuta in data 19.12.2006.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale al 2006 mentre non risulta depositata alcuna mappa catastale storica ed in data antecedente, mentre risultano presenti le visure catastali storiche dei beni.

I sigg [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'atto di pignoramento è stato notificato mediante lettera raccomandata A/R, come dimostra la documentazione nei fascicoli di causa [REDACTED]  
[REDACTED]







Il complesso è interamente contornato da strade: a nord ed ad ovest dalla strada vicinale “Sopra le vigne” ad est da strada vicinale, a sud da strada interpoderale, come peraltro deducibile dalla mappa catastale.

Come si può notare la planimetria catastale attuale risulta diversa da quella all'epoca del pignoramento. Orbene si è reso necessario accatastrare degli immobili realizzati in maniera del tutto abusiva. Si è proceduto in tal senso per espresso incarico del G.E..

Quesito n°1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Risposta

████████████████████ risultano pieni proprietari dal 1994, ognuno per ½, dei seguenti immobili:



- fabbricato per civile abitazione ubicato in C.da Vigne del Sauro del comune di Guardia Perticara riportato in catasto al fg 39 particella 110;
- piccolo deposito ubicato in C.da Vigne del Sauro del comune di Guardia Perticara riportato in catasto al fg 39 particella 111;
- appezzamento di terreno ubicato in C.da Vigne del Sauro del comune di Guardia Perticara riportato in catasto al fg 39 particella 44 e particella 45

Detti immobili risultano oggetto di pignoramento come da Verbale di pignoramento immobili con



I dati catastali riportati nel Verbale di pignoramento sono i seguenti:

- Comune di Guardia Perticara (Pz) Cod.S1BR C.U. Fg.39 Part.110 C.da Vigna del Sauro;
- Comune di Guardia Perticara (Pz) Cod.S1BR C.U. Fg.39 Part.111 C.da Vigna del Sauro;
- Comune di Guardia Perticara (Pz) Cod.S1BR C.T. Fg.39 Part.44 C.da Vigna del Sauro;
- Comune di Guardia Perticara (Pz) Cod.S1BR C.T. Fg.39 Part.45 C.da Vigna del Sauro;

I dati catastali del verbale di pignoramento coincidono con gli immobili riportati in catasto alla data del pignoramento.

I beni immobili oggetto della causa sono ubicati in C.da Vigne del Sauro del Comune di Guardia Perticara nelle campagne poste a valle del centro abitato. Si veda l' inquadramento geografico di seguito riportato.



L'intero lotto di proprietà dei Sig. [redacted] (si veda foto aerea di seguito)



risulta recintato e presenta una lieve pendenza verso valle. Ospita al suo interno:

- a) il fabbricato principale "A" indicato in planimetria e censito in catasto al foglio 39 particella n°110;



- b) un ampliamento “B” (in parte volume chiuso ed in parte tettoia) contiguo censito in catasto al foglio 39 particella n°354;



- c) un piccolo fabbricato “C” indicato in planimetria e censito in catasto al foglio 39 particella n°111;



- d) un prefabbricato in legno “D” con annessa corte indicato in planimetria e censito in catasto al foglio 39 particella n°356;



- e) un costruendo fabbricato “E” ove sono presenti solo i pilastri del piano terra indicato in planimetria e censito in catasto al foglio 39 particella n°355:



Inoltre completano il lotto

- f) la corte al fabbricato “A” e “B” è indicata in planimetria ed è censita in catasto al foglio 39 particella n°357;
- g) lembo di terreno indicato in planimetria e censito in catasto al foglio 39 particella n°352;
- h) lembo di terreno indicato in planimetria e censito in catasto al foglio 39 particella n°353;
- i) particella di terreno indicato in planimetria e censito in catasto al foglio 39 particella n°44;

Il complesso è interamente contornato da strade: a nord ed ad ovest dalla strada vicinale “Sopra le



vigne” ad est da strada vicinale, a sud da strada interpodereale, come peraltro deducibile dalla mappa catastale.

#### Formazione del lotto

Vista l'esiguità dell'estensione dell'intera proprietà in questione (circa 6000 mq) e vista l'ubicazione nell'aperta campagna del comune di Guardia Perticara, si propende per la formazione di un unico lotto.

In tal modo risulta salva la funzionalità dell'intero complesso terreni-abitazione.

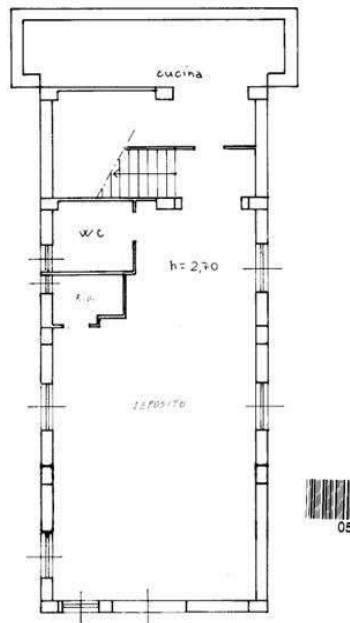
#### **Quesito n°2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Come già detto, si propende per il lotto unico. La planimetria del lotto è la seguente....



Il fabbricato “A” alla particella n°110 presenta un piano seminterrato adibito a ristorante, un piano terra ed un piano primo entrambi destinati ad abitazione. La struttura portante è in cemento armato. Il piano seminterrato ha un'altezza interna pari a 2,70 m e si presenta come un'unico locale con in fondo due piccoli locali: un ripostiglio ed bagno. A chiusura si trova la scala posta a servizio dell'intero fabbricato con dietro un locale adibito a cucina. Lo stato manutentivo è buono. Di seguito si riporta la planimetria catastale che coincide con quella reale.

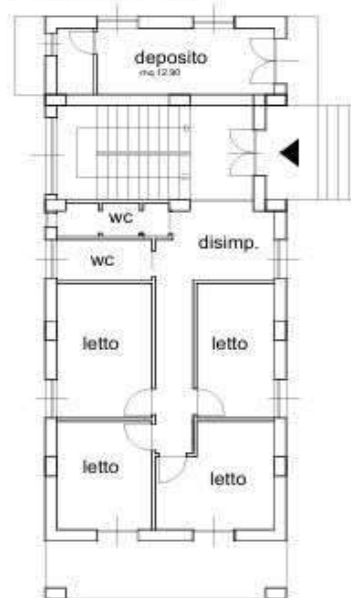




Il piano terra ha un'altezza interna pari a 2,70 m; allo stesso si può accedere sia dall'esterno tramite una scala esterna in c.a., sia tramite la scala interna posta a servizio dell'intero fabbricato. Esso si presenta come un appartamento diviso in quattro stanze da letto e due bagni; le due camere da letto a sud hanno un ampio balcone. A tergo della scala interna, nella parte nord, troviamo un locale adibito a deposito con accesso direttamente dall'esterno; esso risulta diviso in due ambienti. Lo stato manutentivo è buono.

Si riporta di seguito la planimetria attuale che non coincide con quella catastale.

Piano terra attuale

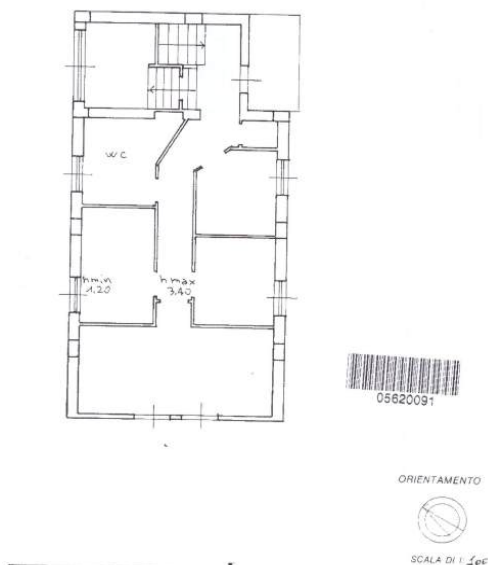


Al piano primo si può accedere tramite la scala interna posta a servizio dell'intero fabbricato. Esso si presenta come un appartamento mansardato con un'altezza interna minima di 1.20 m ed un'altezza massima di 3.40 m. Esso è diviso in quattro camere, un bagno ed un ripostiglio. Lo stato manutentivo è buono.



Si riporta di seguito la planimetria catastale che coincide con quella attuale.

PIANTA PIANO PRIMO



L'ampliamento "B" è posto all'ingresso della sala ristorante. Esso è costituito da:

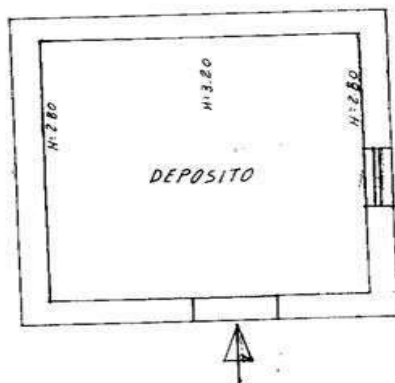
- un ampio vano con struttura portante in muratura, copertura in legno; esso si presenta rifinito ed utilizzato quale locale bar;
- una ampia tettoia con struttura portante e copertura in legno; esso si presenta al rustico e viene utilizzato come spazio relax aperto.

L'altezza interna del locale bar è 3.05 m, mentre la tettoia ha un'altezza interna massima di 2.50 m. Si riporta di seguito la planimetria catastale.

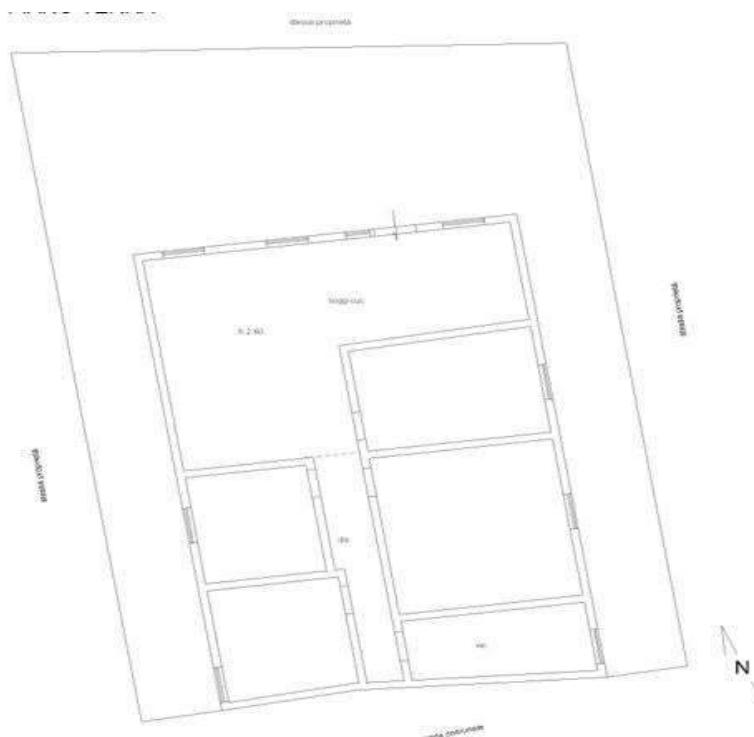


Il fabbricato "C" è adibito a deposito ed ha struttura portante in muratura. L'altezza massima interna è di 3.20 m. Si riporta di seguito la planimetria catastale.

### PIANO TERRA



Il fabbricato "D", che in realtà trattasi di un prefabbricato in legno su base in cemento armato, si presenta in pessimo stato di conservazione. In passato, da quanto riferisce la proprietaria, è stato adibito ad abitazione. Esso si presenta come un appartamento con un'altezza interna di 2.60 m; esso è diviso in quattro camere, un bagno ed un soggiorno. Si riporta di seguito la planimetria catastale che coincide con quella attuale.



Il costruendo fabbricato "E" si presenta come un piazzale aperto con i pilastri spiccati ad intervallo



regolare; ha struttura portante in cemento armato. La planimetria catastale non esiste ma esiste la particella 355 che ne individua la reale superficie.

Il fondo risulta censito al foglio 39 particelle 44 e 45 per un'estensione complessiva (inclusi i fabbricati) di 6140 mq.

L'indirizzo corretto e completo è: C.da Cerzeto n°21 85010 Guardia Perticara (Pz).

L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla strada vicinale. Lo stesso è protetto da un cancello carrabile e da un cancelletto pedonale.



Gli immobili sono privi di attestato di prestazione energetica.

Per gli immobili "C" ed "E" non è necessario poiché trattasi nel primo caso di un deposito e nel secondo caso di un fabbricato in embrione privo di alcuna cubatura.

Di seguito si stimano i seguenti costi per l'acquisizione dei rimanenti attestati di prestazione energetica:

- 1) per l'immobile principale "A" .....€ 400,00;
- 2) per l'immobile "B" .....€ 150,00;
- 3) per l'immobile "D" .....€ 150,00;

### **Quesito n°3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

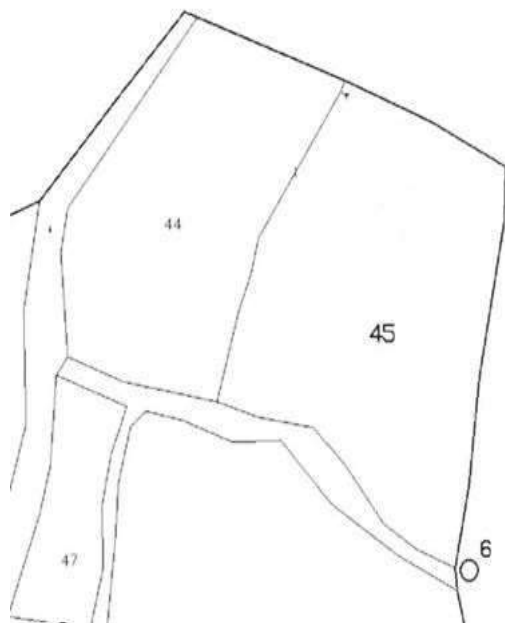
Di seguito si descrive la storia catastale dei beni staggiti.

Nel lontano 1984 si hanno le seguenti particelle di terreno:

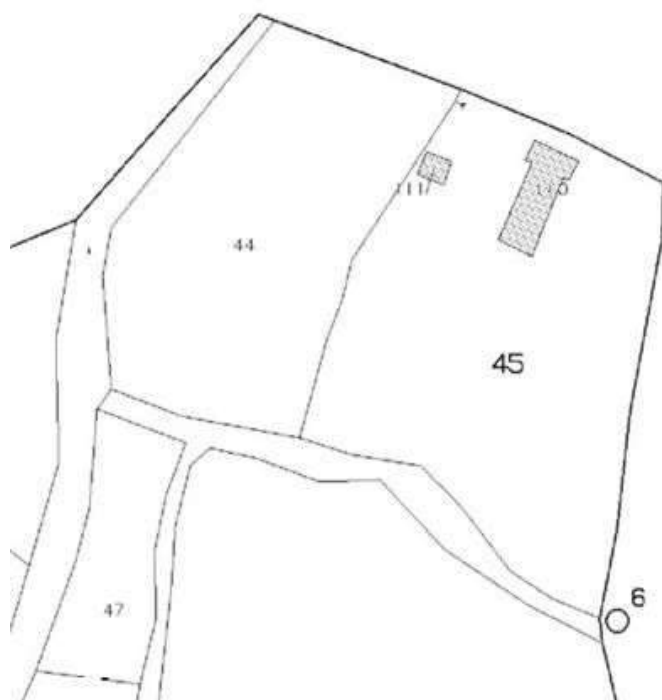
- Fg 39 part.lla 44 di mq 2606
- Fg 39 part.lla 45 di mq 3534

di cui si riporta di seguito un estratto di mappa



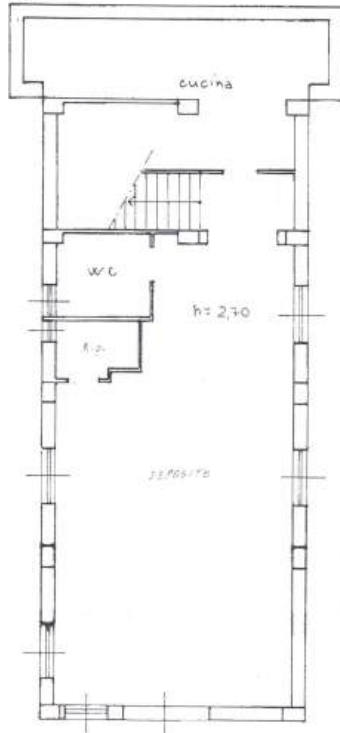


A seguito dell'edificazione del fabbricato si procedette in data 13/12/1991 al frazionamento della particella 45 che passò da mq 3534 a mq 3383 facendo posto alla particella 110 (fabbricato costruito) e alla particella 111 (piccolo deposito preesistente). Si riporta l'estratto di mappa a valle di tale modifica.



Le planimetrie catastali del fabbricato principale "A" riportato alla particella 110 sono le seguenti:

PIANTA SEMINTERRATO



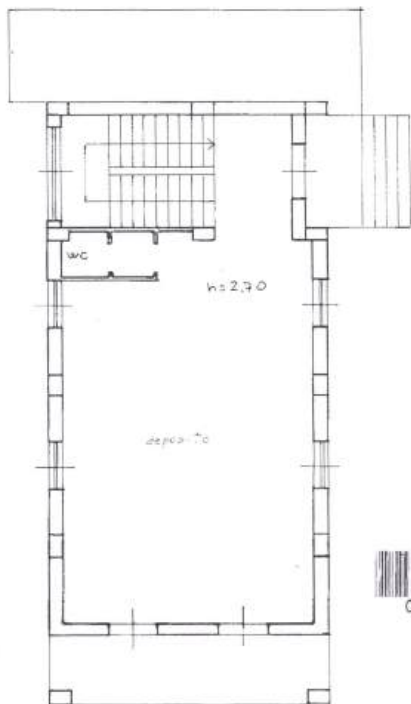
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



PIANTA PIANO TERRA

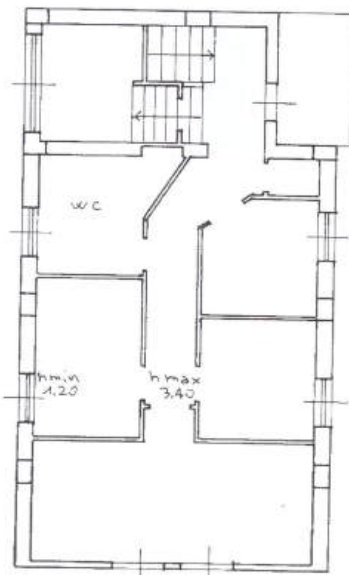


ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

PIANTA PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

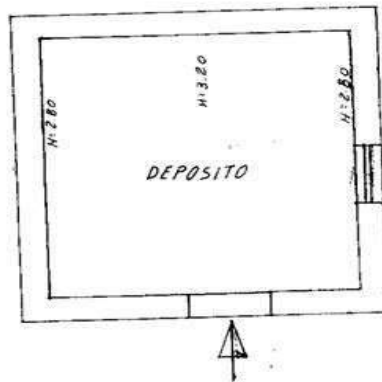


SCALA DI 1:100



Mentre quella del piccolo deposito riportato alla particella 111 è la seguente:

**PIANO TERRA**



A seguito di incarico del GE, il sottoscritto provvede ad accatastare gli immobili rilevati durante un sopralluogo e non riportati in catasto. A seguito di tale operazione avvenuta il 22.06.2018, la mappa divenne quella riportata di seguito...



Come si può notare, tutti gli immobili accatastati sono ubicati sull'area della ex particella 45. Quest'ultima si è trasformata secondo il seguente schema:

**Situazione catastale originaria**

Foglio 39 particella 44 terreno "I" mq 2606

Foglio 39 particella 45 terreno mq 3534

**Situazione catastale al 1994**

Foglio 39 particella 44 terreno "I" mq 2606

Foglio 39 particella 110 fabbricato "A" mq 129

Foglio 39 particella 111 fabbricato "B" mq 22

graffate

Foglio 39 particella 45 terreno mq 3383

**Situazione catastale attuale**

Foglio 39 particella 44 terreno "I" mq 2606

Foglio 39 particella 110 fabbricato "A" mq 129

Foglio 39 particella 111 fabbricato "B" mq 22

graffate

Foglio 39 particella 352 terreno "G" mq 1518

Foglio 39 particella 353 terreno "H" mq 503

Foglio 39 particella 354 fabbricato "C" mq 89

Foglio 39 particella 355 fabbricato "E" mq 534

Foglio 39 particella 356 prefabbricato in legno "D" con corte mq 244

Foglio 39 particella 357 corte comune "F" mq 495



Per meglio comprendere le vicissitudini catastali dei beni staggiti si può far riferimento alla sottostante tabella:

**Ricostruzione passaggi di proprietà (atti notarili e catasto)**

<u>Atto</u>	<u>Parte attiva</u>			
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>



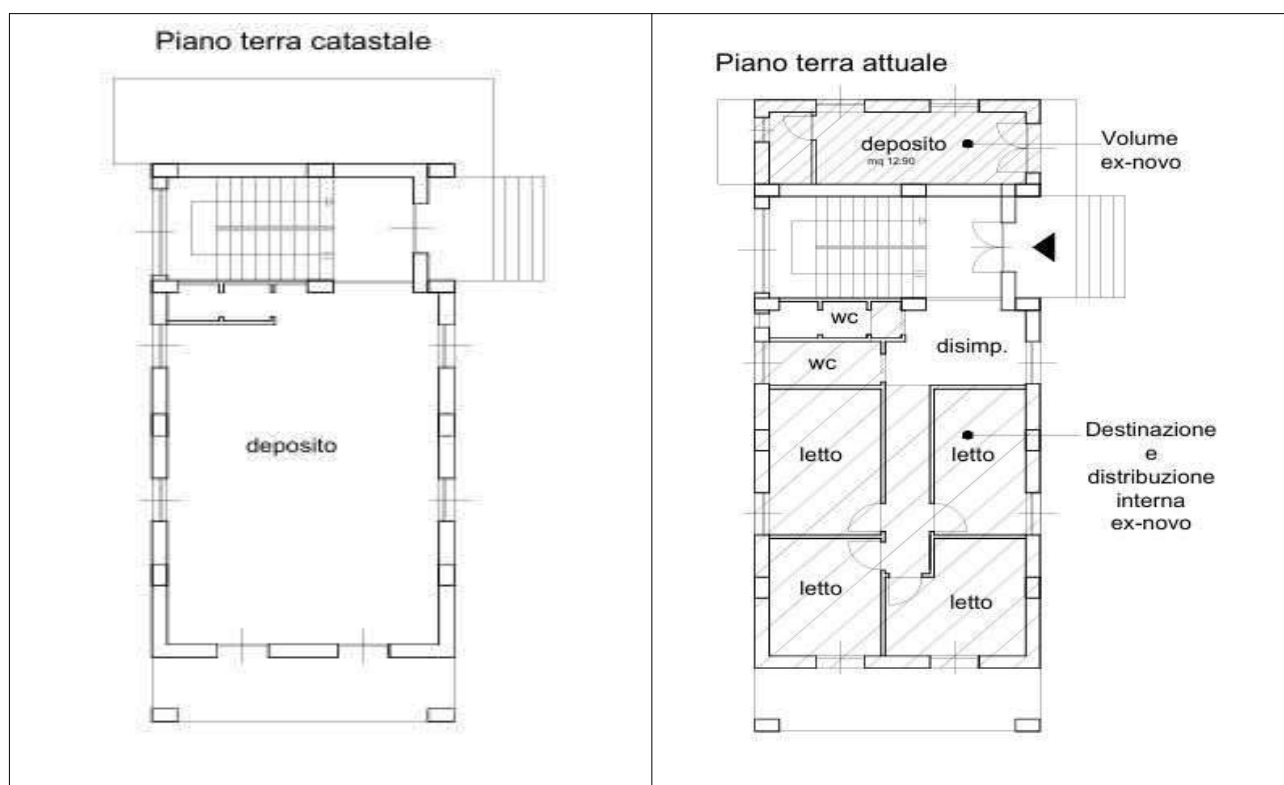
<p>n°7468</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>



In fase di sopralluogo sono state rilevate due difformità rispetto alle planimetrie catastali. Entrambi interessano il piano terra del fabbricato principale "A" e, in apparenza, risultano realizzate all'epoca della costruzione dell'intero fabbricato.

La prima, più importante, consiste in un volume contiguo al corpo scala sul lato nord del fabbricato. Esso ha una forma rettangolare ed è ben integrato da un punto di vista architettonico. L'altezza di interpiano è la stessa del piano terra, presenta l'ingresso a fianco dell'ingresso al piano terra e planimetricamente risulta diviso in due vani. Attualmente il locale è adibito a deposito.

La seconda interessa la grande stanza presente alla sinistra dell'ingresso. Essa risulta catastalmente destinata a deposito; date le sue ampie dimensioni è stata suddivisa in più stanze da letto. Anche il bagno è stato ampliato anteponendo un avambagno. E' stato ricavato anche un secondo bagno. Le pareti utilizzate per le divisioni interne sono tutte in cartongesso. Di seguito si riporta la planimetria del piano terra in catasto e la planimetria dei locali come si presentano attualmente.



Per verificare l'abusività urbanistica di entrambe le difformità necessita verificare la concessione edilizia rilasciata dal comune di Guardia Perticara nonché eventuali altri atti successivi.

Orbene, nonostante le numerose sollecitazioni protrattasi per tutta la scorsa estate, il sottoscritto non è riuscito ad entrare in possesso di detta documentazione. A detta del tecnico comunale la pratica risulta smarrita e quindi introvabile.

Data la situazione, il sottoscritto ha provveduto a richiedere la documentazione via PEC (che si allega). La risposta è arrivata in data 12.12.2024 (si riporta in allegato) ove si ribadisce che la concessione edilizia è introvabile.

Riguardo gli eventuali costi da sostenere per sanare le difformità si soprassiede poiché risulta fondamentale accertare se l'abuso sussiste o meno.



**Quesito n°4** *Procedere alla predisposizione di schema sintentico-descrittivo del lotto*

- piena ed intera proprietà di villetta con altri fabbricati e terreno ubicati in Guardia Perticara (Pz) alla C.da Cerzeto n. 21; è composto da un unico lotto, confina con strada interpodereale a sud, con strada vicinale “Sopra le vigne” a nord ed ad ovest, con strada vicinale ad est;
- è riportato nel C.F. del Comune di Guardia Perticara (Pz) al foglio 39
  - a) p.lla 110 fabbricato principale
  - b) p.lla 354 ampliamento fabbricato principale
  - c) p.lla 111 deposito
  - d) p.lla 356 prefabbricato in legno
  - e) p.lla 355 costruendo fabbricato in ca

e nel C.T.

f) p.lla 44 di mq 2606

g) p.lla 352 di mq 1518

h) p.lla 353 di mq 503

i) p.lla 357 di mq 495

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (eccetto due difformità planimetriche al piano terra del fabbricato principale);
- vi è concessione edilizia n. 8 del 1987, inerente il solo fabbricato principale (ed il cui fascicolo risulta introvabile; vedasi certificazione dell'ufficio tecnico comunale allegata);
- l'ampliamento “B” è privo di concessione edilizia ma è sanabile;
- il deposito “C” è privo di concessione edilizia ma è stato realizzato in epoca anteriore al 1967;
- il prefabbricato in legno “D” è privo di concessione edilizia e va demolito ma, ad oggi, non risulta alcun ordine di demolizione;
- il costruendo fabbricato “E” in c.a. è privo di concessione edilizia e va demolito ma, ad oggi, non risulta alcun ordine di demolizione;

L'intero lotto ricade in zona agricola; PREZZO BASE euro **€ 125.350,56;**



**Quesito n°5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Analizzando attentamente il materiale a disposizione si è potuto addivenire alla seguente tabella esplicativa che espone in maniera sintetica i passaggi di proprietà dei beni pignorati. L'arco temporale analizzato è di oltre un ventennio addietro alla data del pignoramento.

Atto	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Il 17.11.2006 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

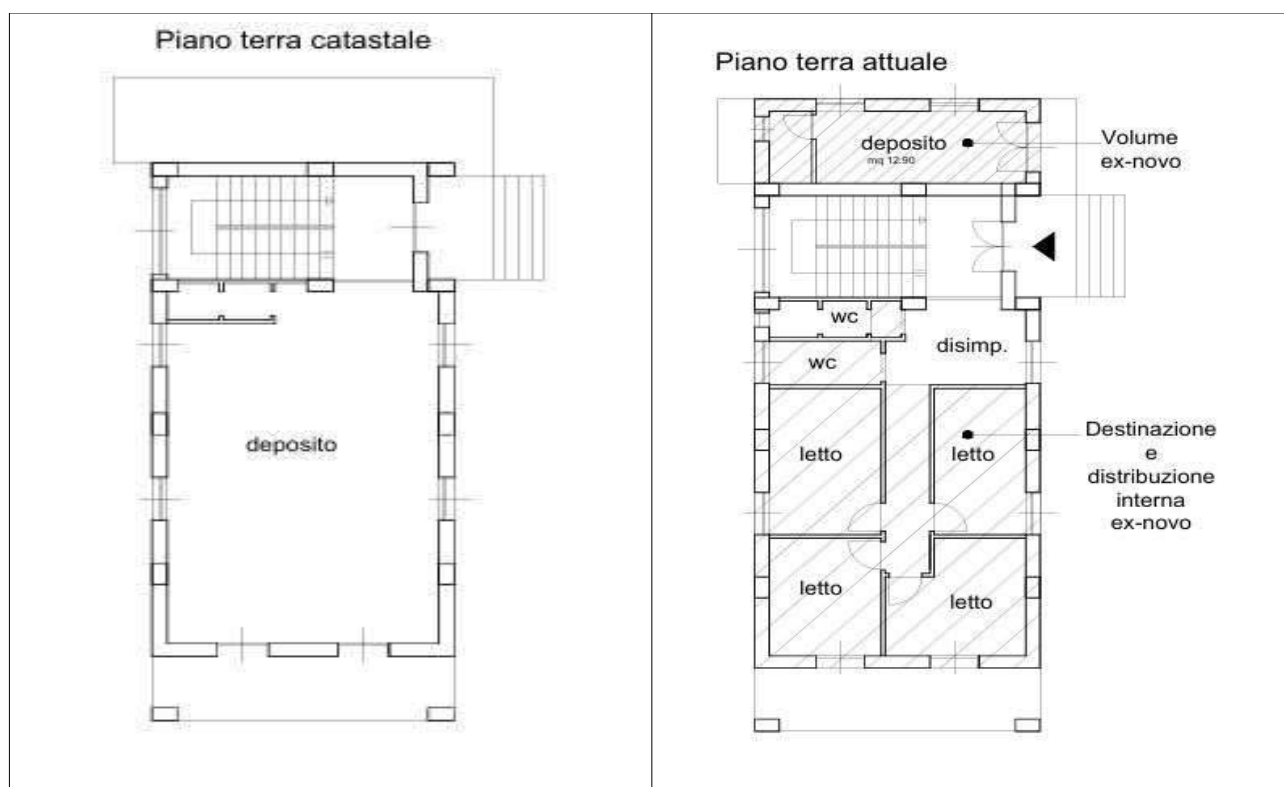
**Quesito n°6** Verificare la regolarità del bene o dei pignoramenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Riprendendo la planimetria catastale su foto aerea....



Per quanto riguarda il fabbricato principale “A”, come già detto innanzi, considerando la planimetria catastale presente in catasto, presenta due difformità rispetto a quest'ultima. La prima trattasi di un volume adibito a deposito con ingresso a lato dell'ingresso principale, mentre la seconda è data dalla divisione interna del locale riportato quale deposito nella planimetria catastale; la sua destinazione attuale è residenziale.

Si riporta di seguito prima la planimetria catastale del piano terra e poi la planimetria attuale....



Detto ciò si ribadisce quanto asserito in precedenza: non essendo stato possibile reperire gli elaborati della concessione edilizia n°8 del 1984, non si può asserire con certezza che si tratti di abusi edilizi.

Per il resto si rimanda a quanto già asserito dal sottoscritto nel 2014 ossia...

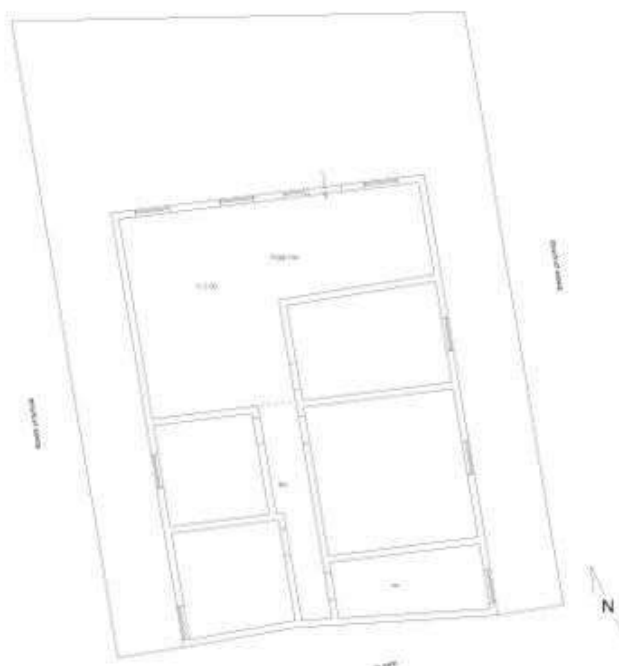
Il fabbricato originario ha una cubatura di circa 950 mc e quindi è possibile ampliare per circa 380 mc. Il fabbricato “B” è costituito da un volume chiuso e da una tettoia aperta su tre lati; Il volume chiuso ha una cubatura di circa 235 mc, mentre la tettoia non essendo chiusa 5 non costituisce volume. Le distanza di tale fabbricato, realizzato in adiacenza al fabbricato principale “A”, dai confini è superiore al limite minimo dei 10 metri. Vista la cubatura inferiore al massimo consentito e data la verifica positiva della distanza dai confini, il fabbricato “B” risulta sanabile. Si riporta di seguito la planimetria catastale...



## PIANO TERRA



Il prefabbricato in legno "D" ha una volumetria pari a circa 350 mc ed è posto a circa 2 m dal confine e quindi fuori legge: esso risulta non sanabile.  
Si riporta di seguito la planimetria catastale...



Il costruendo fabbricato "E" non sviluppa cubatura nello stato in cui si trova.

Dalla lettura del parere rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune (prot.3012 del 19.11.2014), che si riporta in allegato, si può avere ulteriore conferma di quanto sopra asserito.

Pare opportuno a tal punto dare un'indicazione di massima sui costi da sostenere per procedere eventualmente alla sanatoria del solo fabbricato "B".

- 1) rilevare gli edifici nei termini della loro ubicazione sul terreno, distanza dai confini, loro consistenza e distribuzione spaziale; costo stimato € 800,00
- 2) rilevare gli edifici nei termini della loro struttura e qualità della stessa effettuando prove e saggi a cura di una ditta specializzata e certificata; costo stimato € 1.500,00
- 3) effettuare delle prove geologiche sui terreni di sedime dei fabbricati a cura di una ditta specializzata e certificata assistita da un geologo; costo stimato € 1.000,00
- 4) redigere una perizia geologica; costo stimato € 1.000,00
- 5) redigere un progetto architettonico completo; costo stimato € 1.500,00
- 6) redigere certificato di idoneità sismica atto ad assicurare la bontà statica degli manufatti; Costo stimato € 1.500,00
- 7) effettuare gli interventi strutturali qualora fossero necessari al fine di ottenere il certificato di idoneità sismica; costo stimato € 3.000,00
- 8) versare gli oneri concessori e le sanzioni alle casse comunali; costo stimato € 2.000,00

per un totale costo stimato di € 12.300,00.

I beni non sono gravati da censi, livello o uso civico.

**Quesito n°7** Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Attualmente tutti gli immobili sono in possesso della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] come da certificato di residenza storico prodotto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Guardia Perticara.

**Quesito n°8** Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Da indagine effettuata non esistono altre procedure esecutive.

Sezione A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non risultano né domade giudiziali, né atti di asseveramento urbanistico, né convenzioni matrimoniali, né servitù di sorta, né imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo.

Sezione B: oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura.



**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**Iscrizioni:**

- 1) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo a favore di [redacted] sui seguenti beni ubicati nel comune di Guardia Perticara:
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 39 particella 110;
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 39 particella 111;
  - Terreno censito in catasto al foglio 39 particella 44;
  - Terreno censito in catasto al foglio 39 particella 45.
- 2) **Ipoteca giudiziale** derivante da ruoli a favore di [redacted] sui seguenti beni ubicati nel comune di Guardia Perticara:
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 39 particella 110;
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 39 particella 111;
  - Terreno censito in catasto al foglio 39 particella 44;
  - Terreno censito in catasto al foglio 39 particella 45.
- 3) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di [redacted] sui seguenti beni ubicati nel comune di Guardia Perticara:
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 39 particella 110;
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 39 particella 111;
  - Terreno censito in catasto al foglio 39 particella 44;
  - Terreno censito in catasto al foglio 39 particella 45.

**Pignoramenti:**

- 1) Verbale di pignoramento immobili del 19.12.2006 con richiedente la [redacted] avente ad oggetto i seguenti beni ubicati nel comune di Guardia Perticara:
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 39 particella 110;
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 39 particella 111;
  - Terreno censito in catasto al foglio 39 particella 44;
  - Terreno censito in catasto al foglio 39 particella 45.

**Quesito n°9** Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Gli immobili pignorati di questa procedura non ricadono su suolo demaniale. Non si ha notizia di provvedimenti di declassamento.



**Quesito n°10** Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni pignorati sono stati acquistati in piena proprietà dai sig. [REDACTED]. Non vi sono censi, livelli o usi civici.

**Quesito n°11** Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Le spese fisse di gestione degli immobili in questione possiamo dividerle in:

- tasse (IMU, TARI)
- assicurazione sulla proprietà
- spese condominiali
- utenze

Attualmente, essendo classificabile quale prima casa [REDACTED] l'IMU (Imposta Municipale Unica) è pari a zero.

Nel caso dovesse divenire seconda casa allora l'IMU avrebbe un importo ben diverso e pari a € 341,25 annuale

Per l'ampliamento "B" p.lla 354 avrebbe un importo pari a € 689,22 annuale

Il prefabbricato "C" avrebbe un importo pari a € 437,18 annuale

Per un totale annuale pari a € 1467,65.

Per quanto riguarda la TARI (se trattasi di una persona residente) è plausibile stimare un costo pari a € 300,00. Nel caso di una famiglia con tre persone è plausibile stimare un costo pari a € 600,00.

Per quanto riguarda le assicurazioni sulla proprietà bisogna affermare che attualmente non risulta essere presente nessuna assicurazione. Nel caso si volesse procedere ad assicurare gli immobili contro gli incendi nonché altri eventi negativi, si può stimare una spesa intorno ad € 1000,00 annui.

Per le utenze bisogna dire che attualmente le utenze attive sono l'energia elettrica e l'acqua da acquedotto. Si stima un consumo medio annuale di € 900,00 per l'energia elettrica e di € 400,00 per l'acqua potabile.

Nel caso di una famiglia generica composta da quattro componenti, si stima una consumo di energia elettrica pari ad € 1.200,00 ed un consumo di acqua potabile pari a € 800,00.

Per rendere ben visibile il calcolo delle spese di gestione degli immobili si può far riferimento alla tabella di seguito...

Spese	Nell'attuale situazione	Nel caso più generico
IMU	€ 0,00	€ 1.467,65
TARI	€ 300,00	€ 600,00
Assicurazione	€ 0,00	€ 1.000,00
Energia elettrica	€ 900,00	€ 1.200,00
Acqua potabile	€ 400,00	€ 800,00
Totale	€ 1.600,00	€ 5.067,65

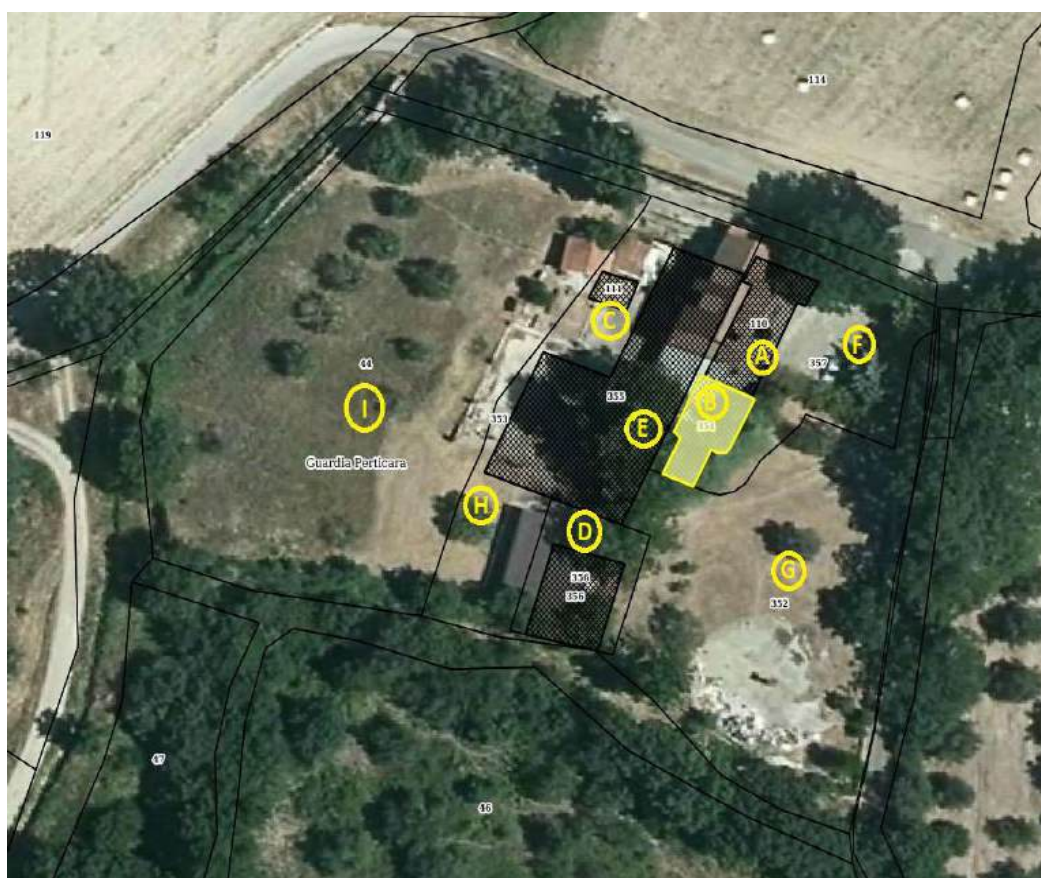


## Quesito n°12 – Procedere alla valutazione dei beni

### 1. Valutazione dei fabbricati

Il criterio di stima adottato al fine di determinare il prezzo base di vendita è quello della stima sintetica. Vista la notevole difficoltà a reperire dati sulle attendibili sulle compravendite effettuate in tempi recenti nella stessa zona e per immobili delle stesse caratteristiche, nonché immobili in vendita presso agenzie immobiliari della zona, si è fatto riferimento alla banca dati relativa al primo semestre dell'anno 2024 delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il Comune di Guardia Perticara (di cui si allega copia).

In sede di sopralluogo sono state verificate le dimensioni generali.



Le superfici presenti sono quindi:

#### a) Fabbricato principale "A"

- a1) superficie lorda piano seminterrato..... mq 135,60;
- a2) superficie lorda piano terra..... mq 128,64;
- a2.1) superficie balcone piano terra..... mq 12,6;
- a3) superficie lorda piano primo..... mq 93,14;
- a3.1) superficie balcone piano primo..... mq 5,28.



La superficie commerciale viene ottenuta sommando alla superficie lorda dei locali il 40% della superficie dei balconi.

Si hanno quindi le seguenti superfici commerciali:

- sup. comm. piano seminterrato (ex- ristorante)..... mq 135,60;
- sup. comm. piano terra (abitazione) (mq 128,64 + 0,4\*12,60)... mq 133,68;
- sup. comm. piano primo (abitazione) (mq 93,14 + 0,4\*5,28)..... mq 95,25;

Nota importante: La valutazione è, chiaramente, influenzata dalla regolarità urbanistica ovverosia dall'autorizzazione alla costruzione dei volumi nonché alla destinazione d'uso del volume costruito. Orbene nel nostro caso sussiste un dubbio sulla regolarità dei seguenti ambienti e destinazioni d'uso:

- a) destinazione del piano seminterrato: dal punto di vista catastale riportato deposito mentre in realtà prima destinato a ristorante e adesso destinato a sala pranzo;
- b) destinazione del piano terra: dal punto di vista catastale riportato deposito mentre in realtà destinato a residenza;
- c) volume e destinazione del locale posto a destra dell'ingresso al piano terra non esistente in catasto;

Si propende, data l'impossibilità ad oggi asserire con certezza se trattasi di abusi o meno, per una definizione positiva del dubbio. Da ciò ne deriva che la valutazione rispetti le attuali destinazioni d'uso nonché i volumi esistenti.

La quotazione riportata dall'OMI per il primo semestre 2024 per abitazioni civili di tipo economico ubicate in zona rurale ed in stato conservativo normale, è compresa in un intervallo tra i 340 €/mq ed i 420 €/mq.

Si sceglie il valore di 410 €/mq medio vista la presenza di rifiniture del tipo più che economico nonché il mediocre stato di conservazione, ma tenendo anche conto che trattasi di un vera e propria villa dotata anche di una buona connotazione architettonica.

Per il piano primo viene introdotto un coefficiente correttivo pari 0,75 per tener conto del fatto che tale piano è un piano mansardato in cui l'altezza di piano oscilla tra un massimo di 3,40 mt e 1,20 mt.

Il locale ex-ristorante è attualmente utilizzato come zona pranzo.

Secondo tali premesse, i valori di mercato risultano i seguenti:

- piano seminterrato (ex-ristorante)..... mq 135,60\*410 €/mq = € **55.596,00**;
- piano terra (abitazione) ..... mq 128,64\*410 €/mq = € **52.742,40**;
- primo (abitazione) ..... mq 95,25\*410\*0,75 €/mq = € **29.289,38**;



per un totale, inerente il fabbricato “A” di € **137.627,78**;

b) Ampliamento “B”

L’ampliamento “B” è posto all’ingresso della ex-sala ristorante. Esso è costituito da:

- un ampio vano rifinito ed utilizzato prima quale locale bar ed attualmente a deposito;
- un' ampia tettoia al rustico e utilizzato come spazio relax.

Le superfici a disposizione sono:

- b1) superficie lorda ex-locale bar..... mq 66,60;
- b2) superficie lorda tettoia..... mq 28,00;

Non essendovi balconi o altro, le superfici commerciali sono le stesse.

Secondo tali premesse, i valori di mercato risultano i seguenti:

- locale bar ..... mq 66,60\*410 €/mq = € **27.306,00**;
- tettoia ..... mq 28,00\*0,40\*410 €/mq = € **4.592,00**;

per un totale, inerente l’ampliamento “B” di € **31.898,00**;

c) Piccolo fabbricato “C”

Il piccolo fabbricato “C” è utilizzato quale deposito. E’ stato costruito in epoca antecedente il 1967, ha struttura portante in muratura ed è in buono stato di conservazione.

Ha una superficie lorda pari a 27,56 mq.

La quotazione riportata dall’OMI per il primo semestre 2024 per i box ubicati in zona rurale ed in stato conservativo normale, è compresa in un intervallo tra i 170 €/mq ed i 240 €/mq. Si sceglie il valore medio, arrotondato per difetto, pari ad 200,00 €/mq vista la vetustà di costruzione nonché delle rifiniture di tipo economico.

Secondo tali premesse, i valori di mercato risultano i seguenti:

- locale deposito ..... mq 27,56 \*200,00 €/mq = € **5.512,00**;

d) prefabbricato in legno “D”

Il prefabbricato in legno “D”, adibito prima ad abitazione ed abbandonato da tempo, ha struttura portante in legno.

E’ in un pessimo stato di conservazione. Ha una superficie lorda pari a circa 124,88 mq.

La quotazione riportata dall’OMI per il primo semestre 2024 per abitazioni civili di tipo economico ubicate in zona rurale ed in stato conservativo normale, è compresa in un intervallo tra i 255 €/mq ed i 310 €/mq.



Si sceglie il valore minimo vista la presenza di rifiniture del tipo più che economico nonché il discreto stato di conservazione. Si introduce un ulteriore coefficiente correttivo pari 0,50 per tener conto del fatto che trattasi di un prefabbricato in legno di vecchia generazione installato su una piattaforma in cemento armato direttamente a contatto con il terreno nonché del cattivo stato manutentivo in cui versa. Non essendovi spazi coperti o balconi, la superficie lorda corrisponde con quella commerciale.

Secondo tali premesse, i valori di mercato risultano i seguenti:

- prefabbricato "D"..... mq 124,88 \*0,50\*255,00 €/mq = € **15.922,20**;

Il fabbricato è, come asseverato e riportato nella precedente perizia, totalmente abusivo e peraltro, non è sanabile. Va quindi demolito con un costo stimato di demolizione pari ad € **7.467,23**.

e) costruendo fabbricato in cemento armato "E"

Il costruendo fabbricato in cemento armato presenta, allo stato attuale, solo una serie di pilastri spiccati da una piattaforma piana anch'essa in cemento armato. Sono visibili al contorno alcuni muri di sostegno ancora in cemento armato. La piattaforma presenta una superficie totale di circa 260 mq e, con molta probabilità, essa nasconde una struttura di fondazione a travi rovesce. I pilastri spiccano per circa 3 m.

Essendo difficile individuare un criterio di stima specifico adatto allo scopo, si sceglie di far riferimento al costo di mercato attuale necessario per realizzare una simile struttura. Il parametro di riferimento è il costo a mq lordo di superficie in c.a. realizzata. Tale costo oscilla, ad oggi, mediamente tra i 180 €/mq ed i 250 €/mq contemplando anche strutture leggermente più complesse sotto l'aspetto della realizzazione.

Poichè nel caso specifico si è in presenza di un fabbricato regolare, ubicato in una zona facilmente raggiungibile, senza specifiche difficoltà, si propende per scegliere un costo unitario minimo e quindi pari a 215 €/mq.

Considerato che i muri di sostegno si sviluppano per una lunghezza di circa 35 m ed un'altezza media di circa 2 m, essi assommano a circa 70 mq di superficie costruita.

Si ha quindi una superficie costruita complessiva di circa 330 mq.

Quindi il costo di costruzione del complesso, nelle condizioni in cui si trova attualmente, è pari a:

$215 \text{ €/mq} * 330 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{70.950,00}$

Il fabbricato è, come asseverato e riportato nella precedente perizia totalmente abusivo e peraltro, non è sanabile. Va quindi demolito con un costo stimato di demolizione pari ad € **32.302,79**.

Ciò detto, riassumendo, si ribadisce:



- che il fabbricato “A” ha delle difformità al piano terra, le quali necessitano, qualora sia alla fine ricostruibile il percorso autorizzativo urbanistico (ad oggi resosi impossibile), di verifica della loro sanabilità e dei relativi costi necessari;
- che il fabbricato “B” è sanabile ad un costo stimato di €13.300,00;
- che i fabbricati “D” ed “E” sono da demolire con un costo stimato rispettivamente pari ad €7.467,23 ed € 32.302,79, per un totale generale pari ad €53.070,02;

## 2. Valutazione dei terreni

L'intero fondo era costituito dalla particella n° 44 di mq 2606 e dalla particella n°45 di mq 3383; entrambi appartengono al foglio 39 ed hanno una superficie complessiva di 5989 mq.

Come già detto, ricadono in zona agricola. L'indice di edificabilità è di 0,03 mc/mq per le abitazioni e 0,07 mc/mq per le pertinenze. Vi sono deroghe per attività di ricettività turistica.

L'indice edificatorio ai fini abitativi è già stato ampiamente utilizzato; quello inerente le pertinenze potrebbe essere ancora sfruttato per depositi di attrezzature agricole ed altre strutture inerenti l'attività agricola. Le altre cubature presenti realizzate in maniera abusiva andrebbero sanate o condonate. Solo un attento ed accurato studio, che tenga conto delle molteplici variabili in gioco, può determinare la possibilità o meno di realizzazione di nuove cubature. Ad uno studio sommario non si ritiene che vi sia la possibilità di costruire nuovi edifici.

Si propende, quindi, di considerare tale terreno come a servizio esclusivo dei fabbricati presenti e si assegna un valore di stima pari a € 3,00 a metro quadrato.

A seguito delle modifiche catastali avvenute per accatastare i fabbricati non presenti in catasto, la particella 44 è rimasta inalterata, mentre la particella 45 ha subito dei frazionamenti. Orbene, considerando che l'unico edificio condonabile è l'ampliamento “B”, individuato dalla particella 354 la cui superficie è di soli 89 mq, e che gli edifici “D” ed “F” vanno demoliti, l'area derivante dalla ex particella 45 è pari a mq 3383 – 89 = 3294 mq.

Per chiarezza, tale area è quindi costituita dalle seguenti particelle:

- particella 352 ( “G” in planimetria) di mq 1518
  - particella 353 ( “H” in planimetria) di mq 503
  - particella 355 ( “E” in planimetria) di mq 534
  - particella 356 ( “D” in planimetria) di mq 244
  - particella 357 ( “F” in planimetria) di mq 495
- per un totale di mq 3294 (a conferma di quanto sopra asserito).

Ricordando che la particella 44 ha un'estensione di mq 2606 e sommando ad essa i 3294 mq suddetti, si ha:  $2606+3294 = 5900$  mq per un valore complessivo di  $€ 3,00*5900$  mq = **€ 17.700,00**

Riepilogando abbiamo i seguenti valori:

Fabbricato “A” .....**€ 137.627,78**



Ampliamento "B" .....	€ 31.898,00
Piccolo fabbricato "C" .....	€ 5.512,00
Terreno .....	€ 17.700,00

**per un totale pari ad € 192.737,78.**

A tale valore v  detratto l'importo pari ad € 53.070,02 necessario per regolarizzare il fabbricato "B" e per demolire i fabbricati "D" ed "E".

Si ottiene pertanto un valore pari ad **€ 139.667,76**

Attualmente per i fabbricati "D" ed "E" non risulta in essere alcun ordine di demolizione. Per entrambi quindi si dovrebbe procedere alla determinazione del valore d'uso. Orbene, come anzidetto, il prefabbricato in legno "D" versa in condizioni tali da non poter essere utilizzato a meno che si proceda ad una buona ristrutturazione dell'intero fabbricato. E' evidente che in tali condizioni non trova senso procedere alla determinazione del valore d'uso.

Per il costruendo fabbricato "E", poich  trattasi in rapida sostanza di un piazzale con base in cemento armato con spiccati pilastri, non pu  essere considerato un vero e proprio fabbricato poich  privo di copertura e, nella condizioni in cui si trova, pu  essere utilizzato solo per deposito a cielo aperto alla stregua del terreno di pertinenza all'ingresso della propriet . E' evidente, anche qui, che in tali circostanze non trova senso procedere alla determinazione del valore d'uso.

Per tener conto della vendita forzosa dei beni in questione, si ritiene opportuno, procedere al ribasso del valore di stima di circa il 10% per rendere competitivo l'acquisto tramite asta nonch  per tener conto delle seguenti criticit  presenti:

- mancata immediata disponibilit  dei beni alla data di aggiudicazione poich  bisogna tener conto della occupazione da part

Si propone, pertanto, di porre quale prezzo a base d'asta un importo pari a **€ 125.700,00** decurtando di un 10% il valore di stima.



**Quesito n°13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Il pignoramento investe la totalità degli immobili in questione. La proprietà è pari ad un ½ per i due esecutati.

L'ipotesi del frazionamento in due o più parti di valore simile risulta alquanto ardua poiché l'ingresso è unico e la buona funzionalità attuale dell'immobile ne risentirebbe in maniera molto negativa.

**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**

E' stato richiesto ed ottenuto in certificato di residenza storico della proprietaria nonché un certificato di matrimonio. Si allegano entrambi alla presente relazione.

Si allegano alla presente relazione:

- Report fotografico;
- Verbale di sopralluogo del 14/11/2024;
- Visure catastali;
- Visure ipotecarie;
- Certificato di matrimonio e certificato di residenza s [REDACTED]
- Estratto banca dati quotazioni immobiliari (OMI) per la zona in questione del comune di Guardia Perticara;
- Computi metrici estimativi inerenti le demolizioni;
- Richiesta documentazione al Comune via PEC e relativa attestazione pervenuta;
- Notula;

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, che si compone di trentasei pagine, con numero consistente di allegati, di aver adempiuto all'incarico conferito.

Potenza, 12/12/2024

Il consulente tecnico d'ufficio  
Ing. Giuseppe Tancredi



# TRIBUNALE DI POTENZA

## Sezione Civile

*All'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Angela Alborino*

**Consulenza Tecnica di Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare in danno di**

**██████████ cui al n° RG 146/06**

*Promosso da*

██  
██  
██

### **Premesse**

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Angela Alborino del Tribunale di Potenza con Provvedimento ex art. 127 ter c.p.c. del 18.12.2024, incaricava me sottoscritto Ing. Giuseppe Tancredi iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Potenza al n° 1118 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza, domiciliato in Potenza in via Campania n° 11, a procedere ad una integrazione della perizia tecnica depositata nel dicembre 2024 per quanto concerne il quesito n°6 e, nello specifico, in merito alle riscontrate difformità e ai costi da sostenere per l'eventuale sanatoria.

### **Risposta al quesito**

Come già ribadito nella precedente perizia, il rilevato ambiente non riportato nella planimetria catastale del piano terra del fabbricato A, per esser dichiarato abusivo diviene indispensabile riscontrare la sua presenza sugli atti autorizzativi (concessioni, permessi a costruire, ecc...).

Orbene, ad oggi, nonostante i continui interpellati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stato possibile trovare i fascicoli inerenti la costruzione del fabbricato A.

Detto ciò, l'ambiente in discussione ha una superficie interna di 12,90 mq, una superficie lorda di 18,80 mq nonché un volume di 56,40 mc. Inoltre, in ogni caso, esso può essere considerato un ampliamento del fabbricato A alla pari del già ampiamente trattato "ampliamento B".

Pertanto lo scrivente ritiene che sia possibile far rientrare i costi della sanatoria di questo volume tra quelli stimati del prima citato "ampliamento B".



Inoltre, per quanto attiene la seconda difformità rilevata ovverosia le divisioni interne in cartongesso presenti al piano terra del fabbricato A, si ritiene che la difformità possa essere rimossa facilmente demolendo le suddette pareti con un costo stimato di circa € 1000,00.

## **Conclusioni**

Si è cercato in tutti i modi e fino all'ultimo momento di entrare in possesso della concessione edilizia n°8 del 1984 rilasciata dal Comune di Guardia Perticara per la costruzione del fabbricato A.

Questa avrebbe messo la parola fine ai dubbi di legittimità delle rilevate difformità.

Purtroppo rimane valida l'attestazione della irreperibilità di tali atti rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e allegata alla precedente perizia.

Si rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Potenza, 12 maggio 2025

Ing. Giuseppe Tancredi



# TRIBUNALE DI POTENZA

## Sezione Civile

*All'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Angela Alborino*

**Consulenza Tecnica di Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare in danno di**  
**██████████ di cui al n° RG 146/06**

*Promosso da*

██  
██  
██

### **Premesse**

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Angela Alborino del Tribunale di Potenza con Provvedimento ex art. 127 ter c.p.c. del 18.12.2024, incaricava me sottoscritto Ing. Giuseppe Tancredi iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Potenza al n° 1118 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza, domiciliato in Potenza in via Campania n° 11, a procedere ad una integrazione della perizia tecnica depositata nel dicembre 2024. Depositata l'integrazione nel maggio del 2025, rimaneva da chiarire la difformità urbanistica del locale ubicato a piano terra del fabbricato A.

### **Risposta al quesito**

Come già ribadito nella precedente relazione, il rilevato ambiente non riportato nella planimetria catastale del piano terra del fabbricato A, per esser dichiarato abusivo diviene indispensabile riscontrare la sua presenza o meno sugli atti autorizzativi (concessioni, permessi a costruire, ecc...). Orbene, ad oggi, nonostante i continui interPELLI presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stato possibile trovare i fascicoli inerenti la costruzione del fabbricato A.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la relativa documentazione via Pec il 25.09.2025 (si allega copia della stessa).

La risposta di mancato ritrovamento della documentazione stessa è pervenuta al sottoscritto il 20.11.2025 (si allega copia della stessa).



## Conclusioni

Si è cercato in tutti i modi e fino all'ultimo momento di entrare in possesso della concessione edilizia n°8 del 1984 rilasciata dal Comune di Guardia Perticara per la costruzione del fabbricato A. Questa avrebbe messo la parola fine ai dubbi di legittimità delle rilevate difformità.

In assenza risulta impossibile sciogliere il dubbio di abuso edilizio del succitato ambiente.

Purtroppo rimane valida l'attestazione della irreperibilità di tali atti rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, allegata alla precedente perizia. La stessa è stata reiterata il 20.11.2025.

Si rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Potenza, 27 novembre 2025

Ing. Giuseppe Tancredi



## Allegato 1 – Pec inviata il 25.09.2025

### Rinnovo richiesta concessione edilizia

Inviati

#### > Ricevute

G

giuseppe.tancredi2@ingpec.eu

25 set 2025 - 11:10



giuseppe.tancredi2@ingpec.eu

A: comune.guardiaperticara.pz@cert.ruparbasilicata.it

Alla c.a. del Geom. Massaro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Guardia Perticara

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Tancredi, con studio in Potenza alla via Campania 11, in qualità di CTU nel dibattimento civile R.G. 146/06, facendo seguito alle mie precedenti PEC, con la presente

#### **richiede**

di prendere visione, nonché di estrarre copia, della concessione edilizia n°8 del 1987

rilasciata dal Comune di Guardia Perticara inerente la costruzione del fabbricato sito

in C.da Vigne del Sauro riportato in catasto al foglio n.39 particella n.110.

Qualora persistano ancora difficoltà a reperire la pratica si prega provvedere al rilascio di una certificazione in merito.

Rimango in attesa di un cortese riscontro

Cordiali Saluti

Ing. Giuseppe Tancredi

Potenza



## Allegato 2 – Pec ricevuta il 20.11.2025

Comune di Guardia Perticara  
Smistamento: AREA TECNICO MANUTENTIVA  
Prt.G. 0004936/2025 - U - 20/11/2025 10:31:48  
PDF conforme al D.P.C.M. del 22 febbraio 2013



# Comune di Guardia Perticara

Provincia di Potenza  
Area Tecnico - Manutentiva

e-mail: [gianfranco.massaro@rete.basilicata.it](mailto:gianfranco.massaro@rete.basilicata.it)  
Tel. 0971 964004 - Fax 0971 964003

Viale Principe Umberto -85010 Guardia Perticara (Pz)  
**C.F. 80005710761**

**Ing Giuseppe Tancredi**  
SEDE

A mezzo PEC: [giuseppe.tancredi2@ingpec.eu](mailto:giuseppe.tancredi2@ingpec.eu)

In riferimento alla concessione edilizia n. 8/1987 si comunica, come già annunciato per le vie brevi, che abbiamo riscontrato oggettive difficoltà per reperire il fascicolo ove sono raccolti i documenti di progetto ed amministrativi.

Sono state controllate tutte le scaffalature ancora disponibili e nulla è stato trovato.  
Cordiali saluti

### IL RESPONSABILE

Gianfranco Massaro

il presente documento è sottoscritto con firma digitale  
ex art. 3 - d.lgs. 39/2005 e s.m.i e leggi collegate.

GIANFRANCO  
AGOSTINO  
MASSARO  
20.11.2025  
10:28:46  
GMT+01:00



COMUNE DI GUARDIA PERTICARA  
Area Tecnico - Manutentiva  
Viale Principe Umberto - 85010  
Tel. 0971.964004 - Fax 0971.964003  
e-mail [gianfranco.massaro@rete.basilicata.it](mailto:gianfranco.massaro@rete.basilicata.it)



# Report fotografico



Elaborato n.1 Ortofoto con individuazione dei fabbricati





Foto n.1 Fabbricato principale "A"





Foto n.2 Fabbricato "B"





Foto n.3 Fabbricato "C"





Foto n.4 Fabbricato "D"





Foto n.5 Fabbricato in corso di costruzione "E"





Foto n.6 Particolare locale a piano seminterrato





Foto n.7 Particolare locale ex bar





Foto n°8 Particolare stanza da letto al piano terra





Foto n°9 Particolare del bagno a piano terra





Foto n°10 Particolare del bagno a piano primo





Foto n°11 Particolare stanza da letto a piano primo





Foto n°12 Particolare del tetto del prefabbricato "D"



## Report fotografico



Foto n°1 – Ingresso alla proprietà

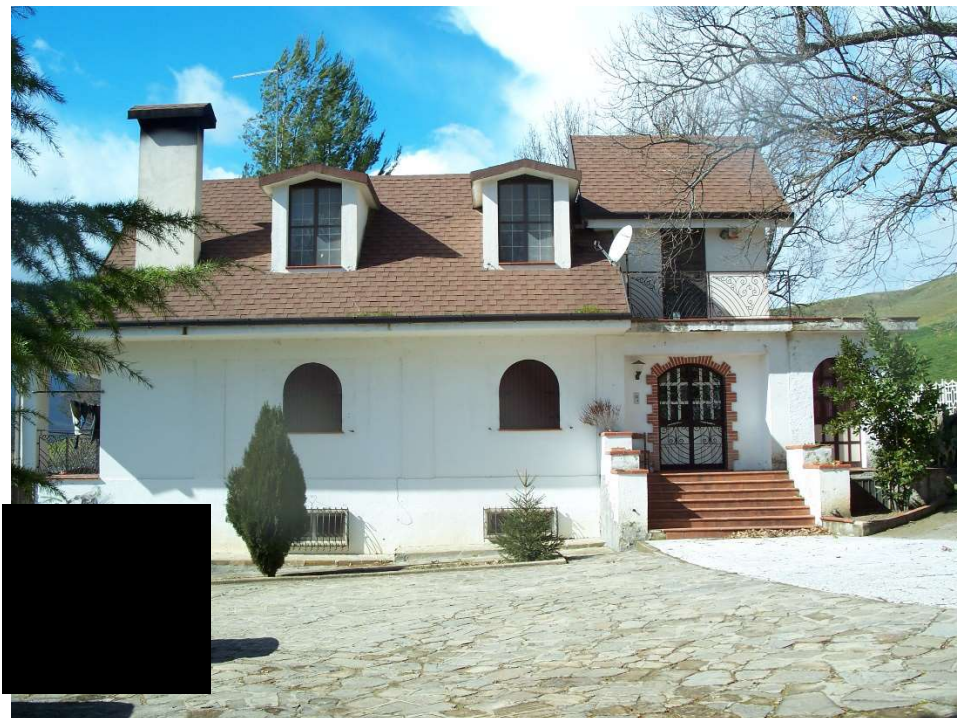


Foto n°2 – Fabbricato "A"





Foto n°3 – Fabbricato “B” e parte del costruendo fabbricato “E”



Foto n°4 – Fabbricato “C”





Foto n°5 – Fabbricato “D”



Foto n°6 – Fabbricato “E”

