



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE

Procedimento n. 48/2012 R.G.E. (ex Melfi)

Giudice dell'Esecuzione

dott. Davide Visconti

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 05.09.2024



Premesse	pag. 03
Risposta al quesito	pag. 04
Conclusioni	pag. 09



RELAZIONE PERITALE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. [REDACTED], iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. [REDACTED], è stato nominato CTU nella procedura n. 48/2012 R.G.E. con provvedimento del G.E. del 05.06.2024 nel quale è stato disposto di espletare quanto richiesto con il precedente provvedimento del G.E. del 28.05.2024.

Nel provvedimento del 28.05.2024, il G.E., condividendo quanto ritenuto dal Custode, ha invitato il precedente CTU, che ha poi rinunciato all'incarico, ad integrare la relazione sullo stato attuale dei luoghi nei sensi di cui all'istanza 28.05.2024.

In particolare il Custode Giudiziario, a seguito delle verifiche sui dati catastali del compendio immobiliare pignorato ha riscontrato che la particella 342 sub 16 del foglio 59 (facente parte del Lotto n.4) è stata soppressa e che la soppressione ha generato le particelle: 342 sub 35, 342 sub 36 e 342 sub 37. Inoltre, dal sopralluogo effettuato, ha verificato l'effettivo frazionamento di detti locali.

Pertanto, il Custode Giudiziario, a seguito degli accertamenti eseguiti, ha ritenuto che fosse opportuno integrare la CTU originaria in modo da avere corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la consulenza tecnica d'ufficio e l'avviso di vendita e recuperare gli eventuali titoli edilizi che hanno (o avrebbero) consentito il detto frazionamento immobiliare ed il cambio di destinazione d'uso.

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 degli immobili in esame con quelli indicati nella relazione di stima del precedente CTU.

In seguito ad accordi intercorsi con il Custode Giudiziario e successiva comunicazione a mezzo pec dello stesso, in data 18.06.2024, è stato effettuato l'accesso presso l'immobile in questione sito nel Comune di Venosa in Diaz.

Al sopralluogo sono intervenuti la [REDACTED], per delega del dott. Francesco Carretta, il geom. [REDACTED] - collaboratore del sottoscritto, [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, insieme al proprio collaboratore, [REDACTED], ha visionato gli immobili oggetto di perizia eseguendo un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Nello stesso giorno è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa, per verificare la presenza di titoli abilitativi relativi all'immobile in esame.

In data 01.07.2024 ha inviato, a mezzo pec, la richiesta di accesso agli atti per avere copia della pratica edilizia - CILA - ID 1269 presentata in data 03.07.2022, che è stata inviata, sempre a mezzo pec, dal Comune di Venosa in data 15.07.2024.

Nell'allegato 1 è riportato il verbale del sopralluogo del 18.06.2024.

Nell'allegato 2 è riportata la richiesta di accesso agli atti con la successiva risposta del Comune di Venosa per la trasmissione degli elaborati.

Nel seguito viene data risposta al quesito posto dal G.E.

RISPOSTA AL QUESITO.

Il quesito richiede di verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la consulenza tecnica d'ufficio e l'avviso di vendita relativa all'immobile sito nel Comune di Venosa alla via Diaz e censito nel Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 342 sub 16 e facente parte del Lotto n.4. Inoltre, richiede di verificare l'esistenza di eventuali titoli edilizi che hanno consentito il frazionamento immobiliare ed il cambio di destinazione d'uso.

In primo luogo, il sottoscritto ha esaminato la relazione del precedente CTU. Dall'esame dell'elaborato peritale, così viene descritto l'immobile censito nel Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 342 sub 16: *"E' costituito da un piano commerciale, adibito a deposito, con annesso androne ufficio e terrazzo di copertura di Superficie commerciale Scom. m² 343,90, con Superficie Catastale Scat. di m² 277 situato al Piano Terra. Presenta un accesso principale da via Armando Diaz nn.41-43-45, (v. Planimetria dell'immobile rilasciata dal Nuovo Catasto edilizio di Potenza, N.781 del 04-03-2014, situato nel Comune di Venosa in Via Armando Diaz n. 41-43-45). Confina con angolo di Via Armando Diaz e Via Vittorio Emanuele III, locale frantoio e androne condominiale. Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono: intonaci in gesso, isolamento interno, pareti esterne intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle. È costituito dai seguenti locali e servizi, (v. Tavola n.3):*

- *N.1 Bagno, con Superficie Scom.= m² 4,22;*
- *N.1 Deposito, con Superficie Scom.= m² 50,51;*
- *N.1 Deposito, con Superficie Scom.= m² 215,40;*
- *N.1 Deposito, con Superficie Scom.= m² 51,36;*
- *N.1 Vano Scale interno a sinistra di via A. Diaz, con Superficie Scom.= m² 9,67;*
- *N.1 Vano Scale a destra di via A. Diaz, con Superficie Scom.= m² 12,74;*
- *La Superficie totale adibita a deposito è di Scom.= m² 317,27."*

Dalle verifiche catastali eseguite si è accertato che la part. 342 sub 16 è stata soppressa in data 08.03.2022. La soppressione di tale particella ha generato le seguenti particelle:

- part. 342 sub 35 Cat. C/2 Cl 6 - Via A. Diaz 41 - Piano Terra
- part. 342 sub 36 Cat. C/1 Cl 2 - Via A. Diaz 41/A - Piano Terra
- part. 342 sub 37 Cat. A/10 Cl 3 - Via A. Diaz 43 - Piano Terra

Nell'allegato 3 è riportata la documentazione catastale contenente le visure storiche delle tre particelle, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni e le planimetrie catastali delle nuove particelle.

Nel corso del sopralluogo si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde con la nuova situazione catastale e, nel seguito, viene effettuata una descrizione delle unità immobiliari.

1) Foglio 59 - Particella 342 sub 35.

L'unità immobiliare censita al foglio 59 part. 342 sub 35 è ubicata al piano terra del fabbricato ed ha accesso da via Armando Diaz n. 41.

L'immobile è destinato a deposito dell'adiacente locale commerciale (part. 342 sub 36) ed è costituito da un vano destinato a deposito, un sottoscala destinato a ripostiglio con altezza interna minore di m. 1,50 e da un bagno.



Vista esterna - accesso



Vista interna



Vista interna



Vista interna

L'immobile presenta le seguenti finiture: la pavimentazione è in gres, nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica per un'altezza di m. 2,20, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la porta di ingresso è in metallo. Sono, inoltre, presenti l'impianto elettrico e quello idrico sanitario.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto.

Confini: a Nord con Via Armando Diaz, ad Est e Sud con Via Vittorio Emanuele III e ad Ovest con part. 342 sub 36.

La superficie utile netta dell'immobile è di mq 48,00, mentre quella lorda è di mq 60,00; l'altezza interna del deposito è di m 4,10.

2) Foglio 59 - Particella 342 sub 36.

L'unità immobiliare censita al foglio 59 part. 342 sub 36 è ubicata al piano terra del fabbricato ed ha accesso da via Armando Diaz n. 41/A.

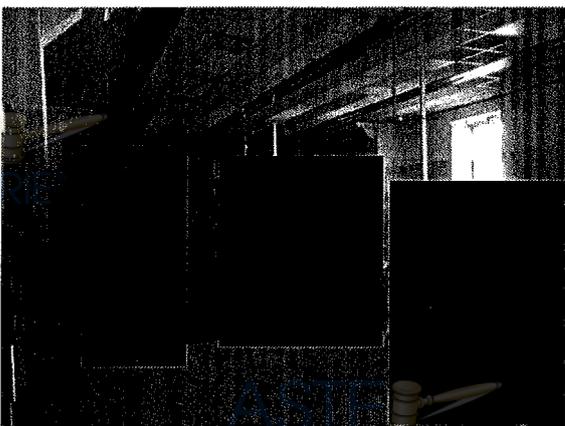
L'immobile è destinato ad attività commerciale adibito alla vendita di generi alimentari e prodotti per l'igiene, ecc. ed è costituito da un ampio locale avente un'altezza interna di m 3,80, misurata al di sotto della controsoffittatura.



Vista esterna - accesso



Vista interna



Vista Interna



Vista interna

L'immobile presenta le seguenti finiture: la pavimentazione è in marmo, su parte delle pareti è presente un rivestimento in ceramica per un'altezza di m. 2,20, le pareti sono intonacate e tinteggiate, sui soffitti è presente una controsoffittatura per il passaggio degli impianti, gli infissi esterni sono in metallo. Sono, inoltre, presenti l'impianto elettrico e quello di climatizzazione.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto.

Confini: a Nord con Via Armando Diaz, ad Est con part. 342 sub 35, a Sud con part. 342 sub 3 e ad Ovest con part. 342 sub 37.

La superficie utile netta dell'immobile è di mq 185,00, mentre quella lorda è di mq 215,00; l'altezza interna del locale commerciale è di m 3,80 misurata al di sotto della controsoffittatura, mentre quella totale è di m 4,25.

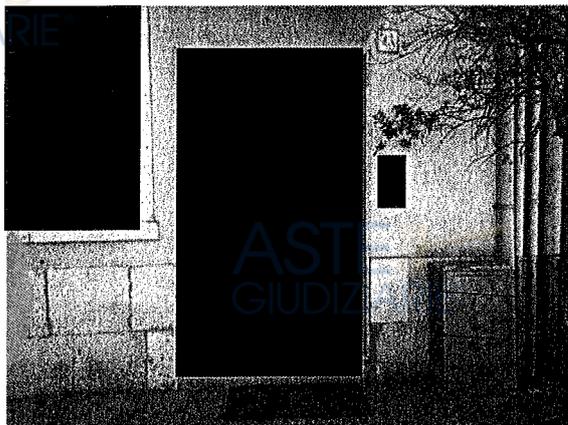
3) Foglio 59 - Particella 342 sub 37.

L'unità immobiliare censita al foglio 59 part. 342 sub 37 è ubicata al piano terra del fabbricato ed ha accesso da via Armando Diaz n. 43.

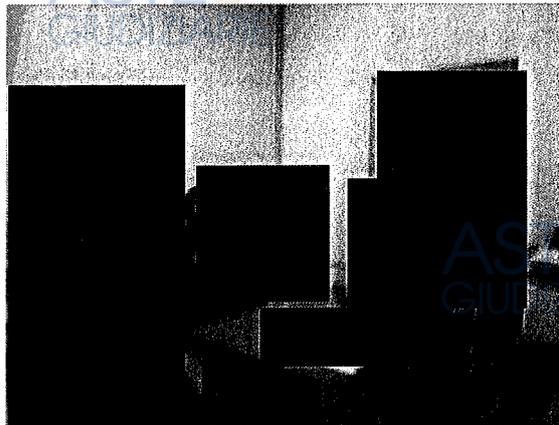
L'immobile è destinato ad ufficio ed è costituito da un vano destinato ad ufficio, due disimpegni ed un ripostiglio. Tali locali sono separati da pareti mobili costituite da pannelli dello spessore di circa cm 4 ed aventi un'altezza di m 2,40.

L'immobile presenta le stesse rifiniture di quello descritto in precedenza e precisamente: la pavimentazione è in marmo, le pareti di contorno sono intonacate e tinteggiate, sui soffitti è presente

una controsoffittatura per il passaggio degli impianti, gli infissi esterni sono in metallo. E', inoltre, presenti l'impianto elettrico.



Vista esterna - accesso



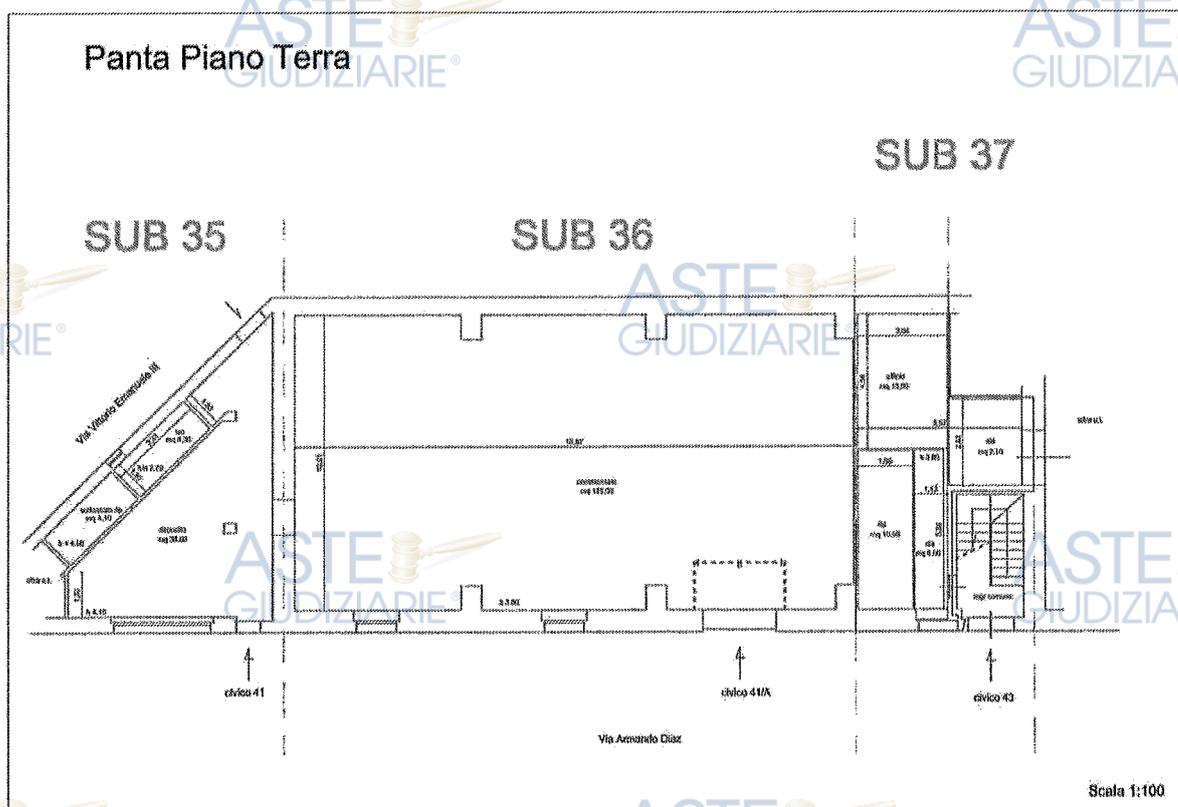
Vista interna

Lo stato di conservazione e di manutenzione è sufficiente.

Confini: a Nord con Via Armando Diaz, ad Est con part. 342 sub 36, a Sud con part. 342 sub 3 e ad Ovest con scala.

La superficie utile netta dell'immobile è di mq 37,00, mentre quella lorda è di mq 45,00; l'altezza interna è di m 3,80 misurata al di sotto della controsoffittatura, mentre quella totale è di m 4,25.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



Nell'allegato 4 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la pianta degli immobili oggetto di perizia.

Nell'allegato 5 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto dalla n. 1 alla n. 9 rappresentano la vista esterna ed interna dell'immobile part. 342 sub 35, le foto dalla n. 10 alla n. 18 individuano la vista esterna ed interna dell'immobile part. 342 sub 36, mentre le rimanenti foto mostrano la vista esterna ed interna dell'immobile part. 342 sub 37.

Per quanto riguarda la verifica dei titoli edilizi che hanno consentito il frazionamento immobiliare ed il cambio di destinazione d'uso, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa si è riscontrato che in data 07.03.2022 è stata presentata la CILA n. 1269.

La CILA riguarda gli immobili ubicati in Via A. Diaz n. 41 e 41/A e posizionati al piano terra e precisamente le particelle 342 sub 35 e sub 36 ed è relativa ai lavori di potenziamento e messa a norma dell'esistente impianto elettrico, pitturazione delle pareti e degli infissi esterni, lavaggio dei pavimenti e lievi lavori di rifinitura, al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso da ex scuola a locale commerciale.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla CILA e relativi alle particelle 342 sub 35 e 342 sub 36 si evince che gli stessi corrispondono con lo stato attuale dei luoghi

Si specifica che la CILA è stata presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di [REDACTED] [REDACTED], in virtù di contratto di comodato del 23.02.2022 tra [REDACTED] [REDACTED], ed [REDACTED] [REDACTED]

Nell'allegato 6 è riportata la CILA n. 1269 del 07.03.2022.

Nell'allegato 7 è riportato il contratto di comodato del 23.02.2022.

Da quanto sopra argomentato si è constatato l'attuale stato dei luoghi e la corrispondenza dello stesso alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati alla CILA n. 1269 del 07.03.2022.

Pertanto, nella costituzione del lotto n. 4 deve essere stralciata la part. 342 sub 16 che è stata soppressa e devono essere inserite le nuove particelle catastali generate dalla soppressione, secondo il seguente schema.

- locale deposito al piano terra costituito da un vano deposito, bagnetto e ripostiglio, avente accesso da Via Armando Diaz n. 41 e riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 342 sub 35, Via Armando Diaz n. 41 Piano T Categoria C/2 Cl. 6
- locale commerciale al piano terra costituito un ampio locale, avente accesso da Via Armando Diaz n. 41/A e riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 342 sub 36, Via Armando Diaz n. 41/A Piano T Categoria C/1 Cl. 2
- locale ufficio al piano terra costituito da un due disimpegni, ripostiglio ed ufficio, avente accesso da Via Armando Diaz n. 43 e riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 342 sub 37, Via Armando Diaz n. 43 Piano T Categoria A/10 Cl. 3.

L'attuale stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica.

Il cambio di destinazione d'uso è stato assentito in virtù della CILA n. 1269 del 07.03.2022.

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 - Verbale sopralluogo del 18.06.2024**
- Allegato 2 - Richiesta accesso agli atti al Comune di Venosa**
- Allegato 3 - Documentazione catastale**
- Allegato 4 - Elaborati grafici stato dei luoghi**
- Allegato 5 - Documentazione fotografica**
- Allegato 6 - Documentazione urbanistica**
- Allegato 7 - Copia contratto di comodato**