

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 48/2012 R. G. E.



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico del 03.06.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione

dott. Davide Visconti

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Potenza, 24.06.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®





RELAZIONE PERITALE

INDICE



Relazione	pag. 03
Conclusioni	pag. 05



RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in [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 [REDACTED], è stato nominato CTU nella procedura n. 48/2012 R.G.E. con provvedimento del G.E. del 03.06.2025 nel quale è stata inoltrata al CTU la nota del 02.06.2025 del Professionista Delegato, Notaio dott. Francesco Carretta, chiedendo di effettuare tutto quanto indicato dal medesimo Professionista.

Nella nota citata, il Professionista Delegato, dovendo predisporre il nuovo avviso di vendita per la procedura n. 48/2012 RGE relativa al lotto n. 4, ha verificato se i dati catastali costituenti il lotto avessero subito variazioni.

Da tali verifiche è emerso che le precedenti particelle 342 sub 17 e 342 sub 18 del foglio 59 sono state soppresse e che la soppressione ha generato le particelle: 342 sub 41 e 342 sub 42, oltre alla particella 342 sub 39 quale bene comune non censibile, e tanto a seguito frazionamento e fusione con cambio di destinazione (variazione introdotta nell'impianto catastale il 15 aprile 2025).

Pertanto ha ritenuto necessario far verificare al CTU se tale variazione avesse fatto seguito ad un titolo edilizio rilasciato dal Comune di Venosa, ovvero se fosse necessaria una autorizzazione edilizia per la variazione catastale intervenuta.

In data 04.06.2025 il Professionista Delegato ha trasmesso, a mezzo pec, la documentazione dallo stesso acquisita e riguardante le due variazioni catastali intervenute. Inoltre, ha rappresentato che [REDACTED] aveva comunicato che non è stato richiesto alcun titolo edilizio trattandosi di interventi rientranti nella Edilizia libera.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha acquisito tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico ed in particolare le visure storiche dei beni oggetto della presente relazione, le planimetrie catastali degli immobili precedenti alle variazioni intervenute e quelle attuali, gli elaborati planimetrici.

Inoltre, ha esaminato la relazione del precedente CTU in merito alla composizione catastale del lotto n. 4, con particolare riferimento ai beni censiti con le part. 342 sub 17 e 342 sub 18.

Dagli accertamenti eseguiti si è accertato quanto segue.

Con variazione catastale del 17.03.2025, pratica n. PZ0026385 in atti dal 18.03.2025 sono state soppresse le particelle 342 sub 17 e 342 sub 18 del foglio 59 per frazionamento fusione e cambio di destinazione.

Con la soppressione sono state costituite le seguenti particelle:

- part. 342 sub 39 - Via A. Diaz snc - Piano T - 1 - 2 bene comune non censibile
- part. 342 sub 38 Cat. A/10 - Uffici - Via A. Diaz snc - Piano 2
- part. 342 sub 40 Cat. A/10 - Uffici - Via A. Diaz snc - Piano 1

A distanza di meno di un mese è stata effettuata una ulteriore variazione in data 15.04.2025, pratica n. PZ0043571 in atti dal 18.03.2025 con la quale sono state soppresse le particelle 342 sub 38 e 342 sub 40 del foglio 59 per variazione della destinazione.

Con la soppressione sono state costituite le seguenti particelle:

- part. 342 sub 41 Cat. C/2 – Deposito - Via A. Diaz snc - Piano 2
- part. 342 sub 42 Cat. C/2 – Deposito - Via A. Diaz snc - Piano 1

Pertanto, a seguito delle variazioni intervenute si ha che le originarie particelle

- part. 342 sub 17 Cat. C/2 – Deposito - Via A. Diaz snc - Piano T – 1 – 2
- part. 342 sub 18 Cat. C/2 – Deposito - Via A. Diaz snc - Piano 2

sono state soppresse ed attualmente sono così individuate:

- part. 342 sub 39 - Via A. Diaz snc - Piano T – 1 – 2 bene comune non censibile
- part. 342 sub 41 Cat. C/2 – Deposito - Via A. Diaz snc - Piano 2
- part. 342 sub 42 Cat. C/2 – Deposito - Via A. Diaz snc - Piano 1

Dall'esame della relazione di consulenza del precedente CTU si evince che la consistenza delle particelle 342 sub 17 e 342 sub 18 del foglio 59, evidenziate nelle planimetrie allegata alla citata relazione, corrisponde con quella risultante dalle planimetrie catastali originarie. Inoltre, la destinazione d'uso di deposito indicata nella relazione del precedente CTU corrisponde con quella indicata nelle originarie planimetrie catastali.

Pertanto, a seguito di tutte le verifiche eseguite, il sottoscritto, dal confronto tra le planimetrie allegate alla precedente relazione con quelle attuali, ha accertato che non vi sono variazioni sia nella consistenza complessiva degli immobili e sia nella destinazione d'uso.

Allo stato attuale, la particella 342 sub 41 individua tutti i vani del piano secondo ed ha accesso dalla scala laterale individuata con la part. 342 sub 39 come bene comune non censibile; mentre la part. 342 sub 42 individua i vani del primo piano con accesso sempre dalla scala laterale (part. 342 sub 39).

Infine, si evidenzia che il collegamento delle unità al piano secondo era, di fatto, già esistente per la presenza della porta di collegamento tra le citate unità e come si desume dalle planimetrie allegata alla relazione del precedente CTU.

In merito alla regolarità edilizia, considerando che con la variazione catastale non vi è stato un cambio di destinazione d'uso degli immobili e che non sono state realizzate opere essendo immutato lo stato dei luoghi, il sottoscritto ritiene che il frazionamento e la fusione degli immobili effettuato solo ai fini catastali, rientri negli interventi di "Edilizia libera" disciplinati dall'art. 6, comma 1, lettera a) del DPR 380/2011 e, di conseguenza, non è necessario richiedere autorizzazioni edilizie.

Per l'individuazione di tali immobili inseriti nel lotto n. 4, in sostituzione delle particelle 342 sub 17 e 342 sub 18, che sono state soppresse, devono essere inserite le particelle

- **part. 342 sub 41** Cat. C/2 – Deposito - Via A. Diaz snc - Piano 2
- **part. 342 sub 42** Cat. C/2 – Deposito - Via A. Diaz snc - Piano 1

specificando nel quadro D che tali particelle hanno accesso dalla scala individuata con la part. **342 sub 39** - Via A. Diaz snc - Piano T – 1 – 2 bene comune non censibile.

Nell'allegato 1 sono riportate le visure storiche delle particelle in esame.

Nell'allegato 2 sono riportate le planimetrie catastali delle part. 342 sub 17 e sub 18 che sono state soppresse.

Nell'allegato 3 sono riportate le attuali planimetrie catastali delle part. 342 sub 41 e sub 42 e l'elaborato planimetrico.

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 – Visure catastali storiche

Allegato 2 – Planimetrie catastali delle particelle soppresse

Allegato 3 - Planimetrie catastali attuali degli immobili ed elaborato planimetrico