

TRIBUNALE di POTENZA
Sezione Civile
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RGE 18/2024
CHIARIMENTI

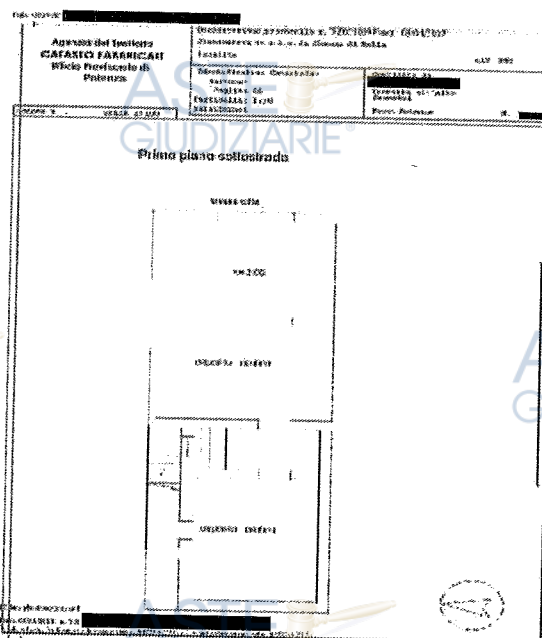
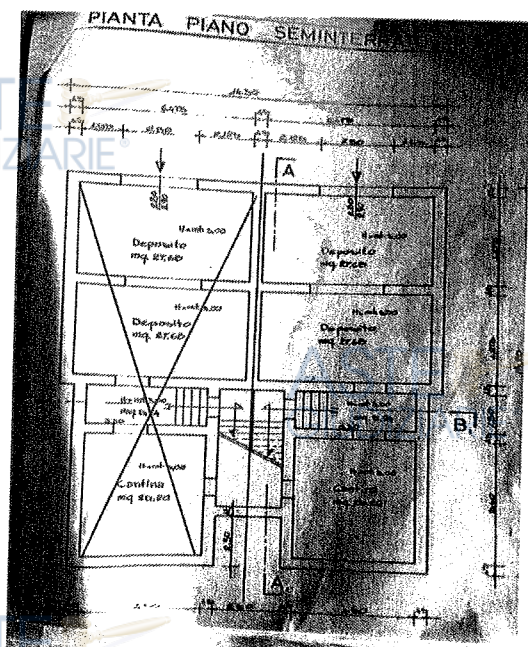
PREMESSA

Nell'udienza del 26 marzo 2025, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, il Giudice dell'Esecuzione invitava il sottoscritto CTU geom. Donato DE BONIS a fornire CHIARIMENTI sulla base delle osservazioni del Custode Giudiziario (" - debba innanzi tutto procedersi al corretto accatastamento delle porzioni di fabbricato di cui trattasi; - vada espressamente chiarito dal CTU la sussistenza delle condizioni di sanabilità per gli abusi riscontrati; - vadano meglio specificate le difformità urbanistiche riscontrate").

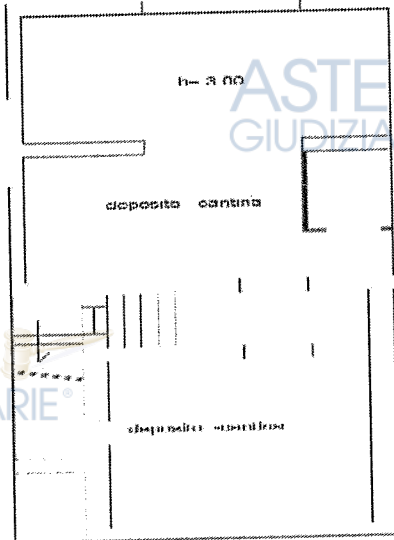
➤ Esso è stato realizzato con:

- Concessione di eseguire attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica
- Prot. 1560 del 16/02/1995 – Pratica 57/94.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la **non** corrispondenza tra lo stato dei luoghi il progetto ed il catastale il tutto come si evince dalle planimetrie allegate.

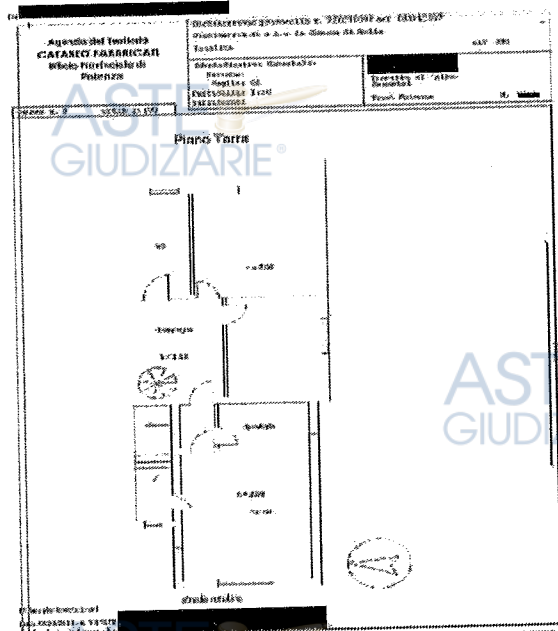
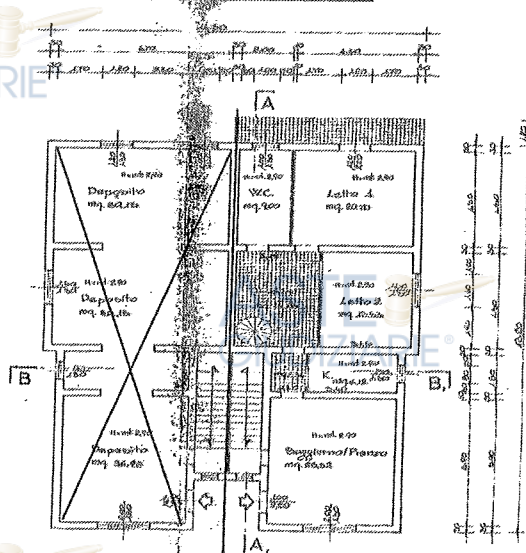


**STATO ATTUALE
P S 1**

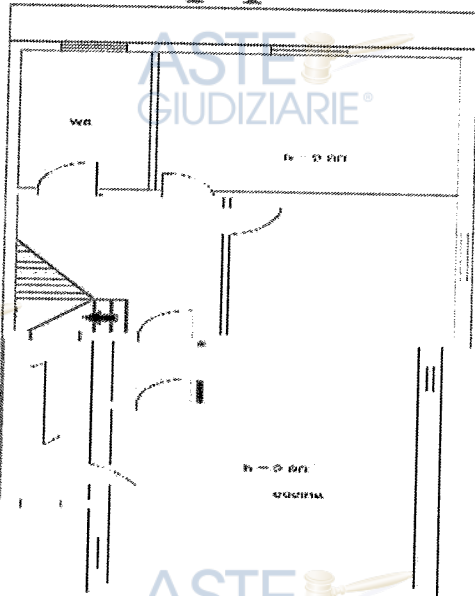


In merito alle discordanze riscontrate al predetto livello esse consistono nella realizzazione di due muri in mattoni forati per la realizzazione di un piccolo ripostiglio delle dimensioni di ml.2.67 x 1.60 x 3.12, il tutto come si evince dalla presente planimetria evidenziato con colore rosso.

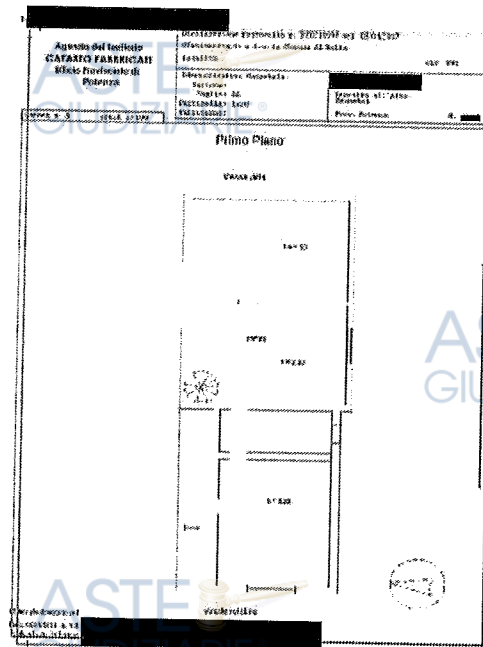
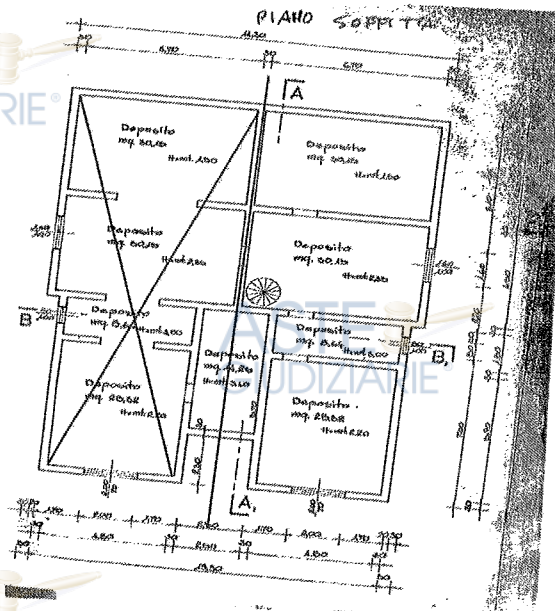
PIANTA PIANO RIALZATO

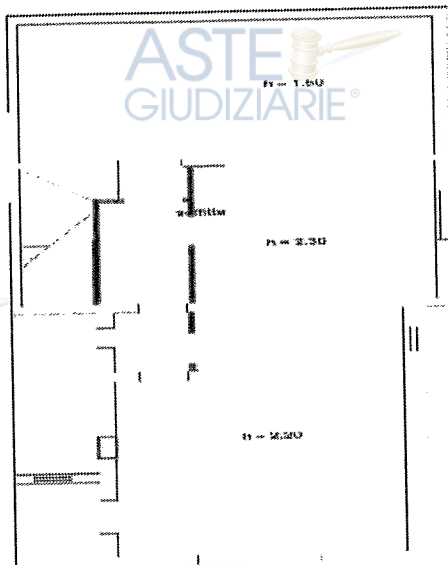


**STATO ATTUALE
P.T.**



In merito alle discordanze riscontrate al predetto livello esse consistono nella realizzazione di una scala in c.a. per accesso al piano superiore/sottotetto in sostituzione della scala a chiocciola prevista in progetto nonché dell'inversione della porta di accesso al locale ripostiglio, il tutto come si evince dalla presente planimetria evidenziato con colore rosso.



**STATO ATTUALE
P. P.**

In merito alle discordanze riscontrate al predetto livello esse consistono nella realizzazione di muri divisorii in mattoni forati, divisorii per la chiusura del vano scala della dimensioni di ml. 4.50x2.50 – muro sempre in mattoni forati per chiusura vano deposito di ml. 9.00x2.30 oltre alla chiusura di un vano finestra ed apertura di un vano porta nella parete perimetrale tutto come si evince dalla presente planimetria evidenziato con colore rosso.

In merito a quanto innanzi si evince che le difformità riscontrate e già menzionate nella CTU in atti consistono nella realizzazione di alcuni divisorii in mattoni forati nonché nella realizzazione di una scala in c.a. in sostituzione della scala a chiocciola per collegamento tra il piano terra con il piano primo oltre alla chiusura di un vano finestra ed apertura di un vano porta nel piano primo.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto,

– in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere

soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In merito a quanto innanzi ed in via cautelativa in riferimento allo stato in cui si trova l'immobile (immobile non conforme urbanisticamente e catastalmente, ma nel contempo regolarizzabile), i costi, presumibilmente per la sua regolarizzazione come già riferito nella CTU in atti ammontano a circa euro 10.000, così suddivisi:

- *Sanzione, Diritti Segreteria, Oneri Tecnici, richiesta certificato Agibilità euro 8.000,00.*
- *Redazione elaborati catastali per regolarizzazione catastale euro 2.000,00.*

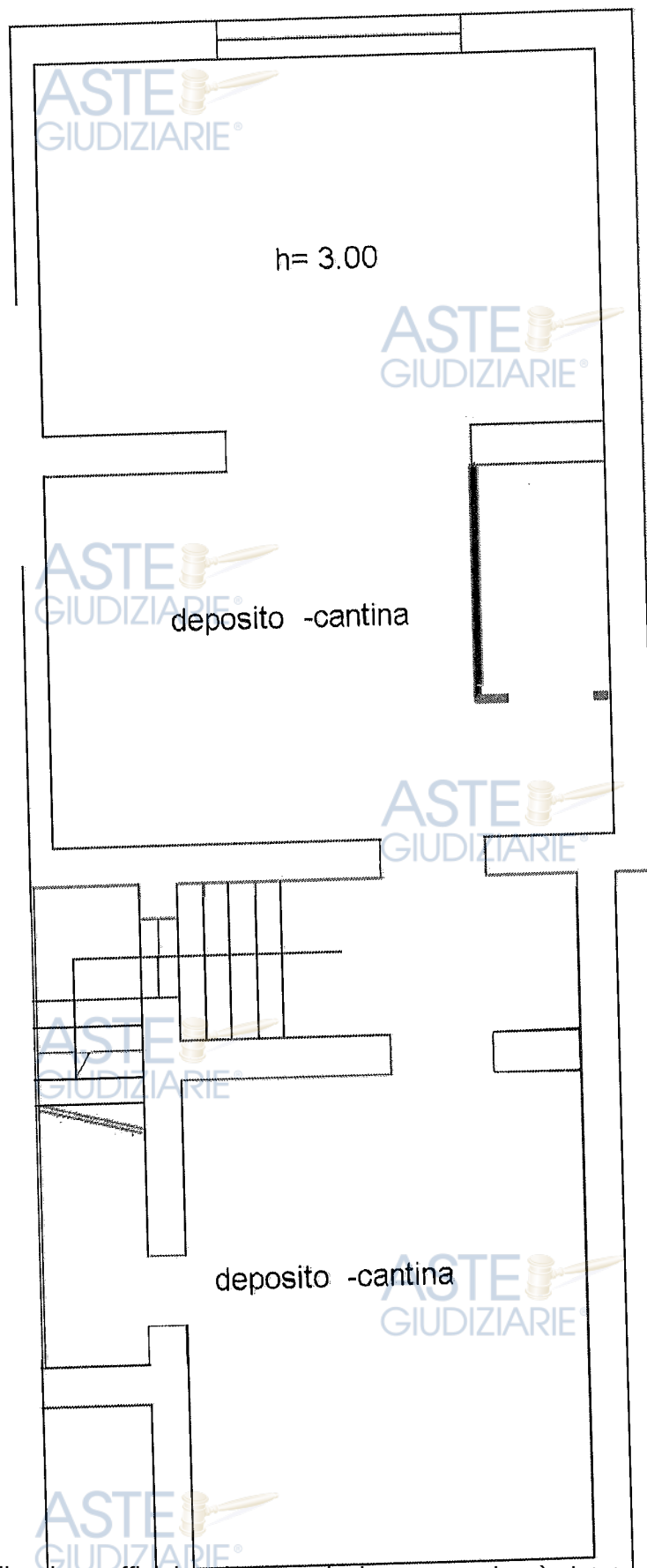
IL C.T.U.
Geom. Donato DE BONIS



Si allegano Planimetrie Stato Attuale

STATO ATTUALE

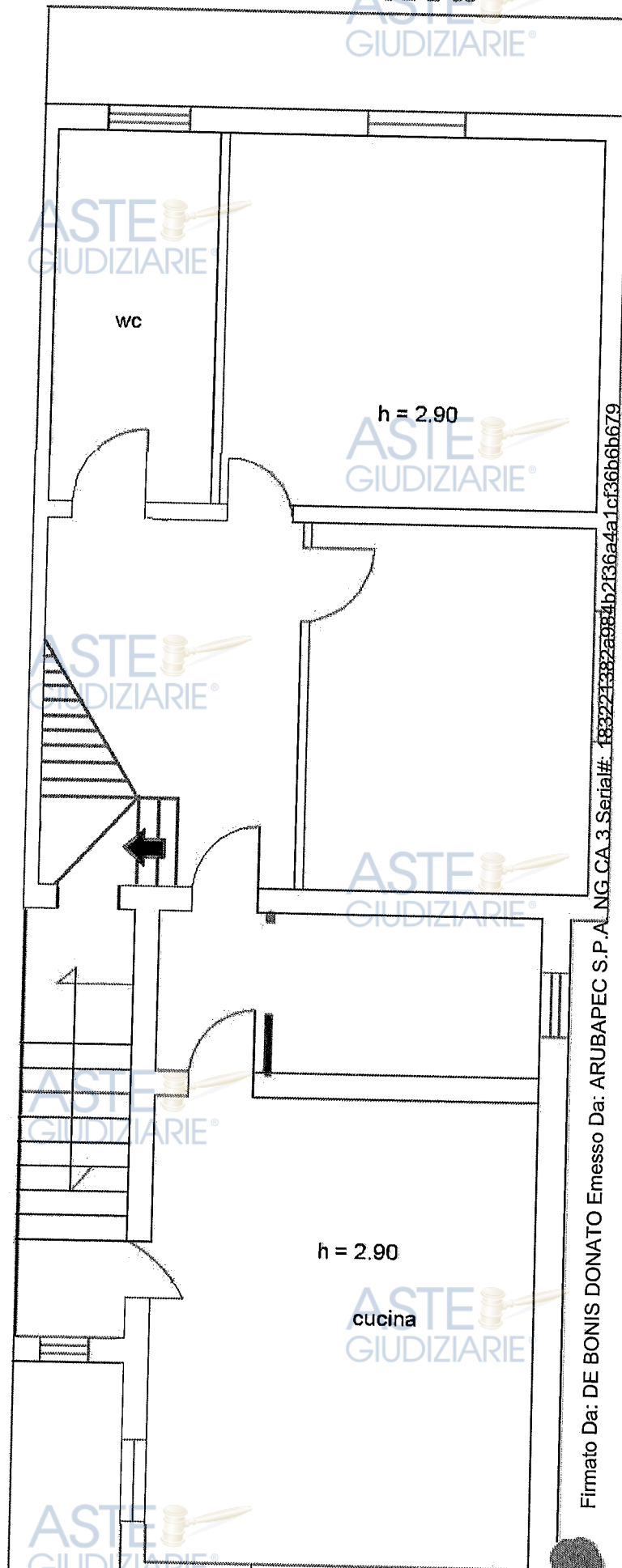
Piano Sottostrada 1



Firmato Da: DE BONIS DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 183221382a984b2f36a4a1cf36b6b679

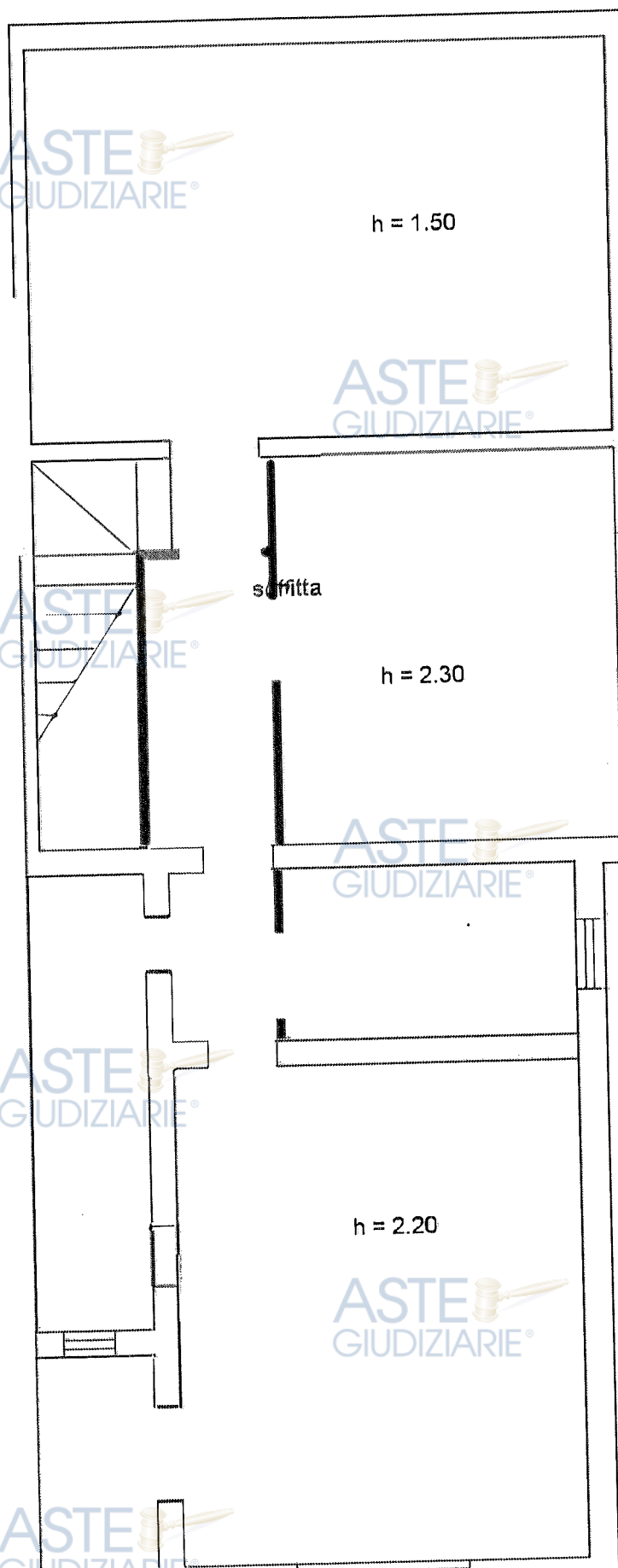
STATO ATTUALE

P i a n o T e r r a



STATO ATTUALE

Piano Primo



Firmato Da: DE BONIS DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-GA-3-Series#-183221382a984b2f36a4a1cf36b6b679