

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 6/2020 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA FIORELLA CESARANO

CREDITORE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DEL C.T.U.

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI SEGNALATE

NELLE «NOTE SCRITTE D'UDIENZA DEL 11.02.2026»

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n. [REDACTED] con studio in Potenza [REDACTED] veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 18/07/2025, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata al fine di relazionare sui rilievi segnalati con riferimento alla relazione di stima e ai relativi allegati redatti dal precedente CTU Vito MOLINARI.

Successivamente, in conseguenza dei rilievi depositati in data 25/06/2025, veniva chiesto allo scrivente di relazionare in merito alla presenza di eventuali difformità urbanistico-edilizie sugli immobili costituenti il lotto n. 2, con particolare riferimento al piano seminterrato e al sottotetto dell'edificio, così come evidenziate dal consulente tecnico di parte [REDACTED]

Pag. 1 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

██████████ nella perizia depositata dall'esecutato.

Tale adempimento veniva eseguito mediante deposito, nel fascicolo della procedura, di una relazione integrativa sottoscritta in data 12.01.2026.

Nelle note scritte d'udienza del 11.02.2026, il sig. ██████████, per il tramite del suo legale, formulava le seguenti osservazioni in merito alla relazione peritale redatta dallo scrivente C.T.U:

«... omissis ... **CONSIDERAZIONI SUL LOTTO N. 2.**

Nel lotto n. 2 il Consulente rileva che il **locale deposito o locale sottotetto** non ha *“né le condizioni urbanistiche né quelle igienico sanitarie, con particolare riferimento alle altezze interne, per la modifica della destinazione d'uso in residenziale”*.

Sul punto si rileva che nei grafici allegati al titolo urbanistico non esistono grafici rappresentativi di detto locale. In buona sostanza il Consulente, con una certa forzatura, ha denominato locale – deposito (vedasi pag. 6 della Consulenza) ciò che in effetti oggi è un locale residenziale ma che nella realtà era solamente un lastrico solare.

Pertanto, la cosiddetta trasformazione del locale residenziale in locale deposito è un'operazione non sanabile proprio per le ragioni suesposte e cioè perché in origine era semplicemente un lastrico solare.

Sempre nel lotto n. 2, **al piano seminterrato** (pag. 7), il Consulente ha evidenziato la difformità edilizia della rampa di accesso che oltre che essere abusiva è anche priva dell'agibilità. A pag. 7 il Consulente scrive letteralmente *“si rileva, inoltre, che la rampa non risulta statisticamente collegata alla struttura principale dell'edificio dalla quale è separata a mezzo giunto tecnico ...”*.

Pag. 2 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

Contrariamente a quanto sostenuto dall'ausiliare del Giudice **non è**

sanabile la rampa di accesso in quanto non è possibile effettuare un deposito sismico in sanatoria solo della parte abusiva poiché **il giunto tecnico non esiste**, la struttura è unica e, si ripete, non è sanabile se non con gravosi e rischiosi interventi sulla parte strutturale autorizzata.

Inoltre, come l'On.le Tribunale potrà verificare dal grafico che si allega alle presenti note, il Consulente non ha rilevato ed evidenziato la circostanza che una parte del piazzale di proprietà [REDACTED] include anche la proprietà del confinante [REDACTED] (nel grafico vedasi la part.IIa n. 1473 che include anche parte della proprietà [REDACTED]. Pertanto una eventuale sanatoria necessariamente includerebbe la proprietà di un terzo con grave danno per lo stesso.

Nel caso il Tribunale fissasse una nuova vendita per il lotto n. 2 è necessario evidenziare nell'avviso che sull'immobile grava un contratto di locazione ultranovennale stipulato per [REDACTED] e che lo stesso è tacitamente rinnovabile se non viene disdetto con lettera raccomandata a.r. almeno 12 mesi prima della scadenza.

CONSIDERAZIONI SUL LOTTO N. 3.

Nel lotto n. 3 il CTU non ha indicato ed evidenziato la corte del fabbricato non accatastato, corte delimitata da recinzione e siepi e che oggi risulta terreno agricolo. Pertanto è necessario che venga individuata la part.IIa n. 453 del fol. n. 50, nel Comune di Grumento Nova, che di fatto costituisce corte pertinenziale dei fabbricati censiti nel nuovo catasto alla part.IIa n. 385 e del

Pag. 3 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

locale deposito attualmente non censito.

Inoltre per gli atti di aggiornamento catastale necessari per riportare sulle mappe la reale situazione dei luoghi il CTU, per spese catastali, oneri professionali, rilevi topografici e delle strutture esistenti, ha ipotizzato un costo di € 1.7000,00 a fronte di una somma di gran lunga superiore e pari ad € 10.000,00 ... *omissis* ...».

Con riferimento alle osservazioni formulate dal [REDACTED] nelle note datate 09.02.2026, lo scrivente osserva che le questioni inerenti la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, nonché la sanabilità delle criticità evidenziate, risultano già esaminate nella relazione di stima depositata agli atti.

Tuttavia, al fine di fornire ulteriori chiarimenti sui profili specificamente contestati dalla parte, si procede di seguito ad integrare ed esplicitare gli elementi tecnico-amministrativi già riportati nella relazione peritale, nonché a fornire le ulteriori precisazioni ritenute utili ai fini di una più completa rappresentazione dello stato dei luoghi e delle valutazioni svolte.

Le considerazioni che seguono sono formulate sulla base degli atti acquisiti presso gli uffici competenti, della documentazione disponibile in atti, degli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo e del quadro normativo vigente alla data della presente integrazione, ai fini della corretta rappresentazione dello stato urbanistico-amministrativo dei beni e delle conseguenti determinazioni assunte.

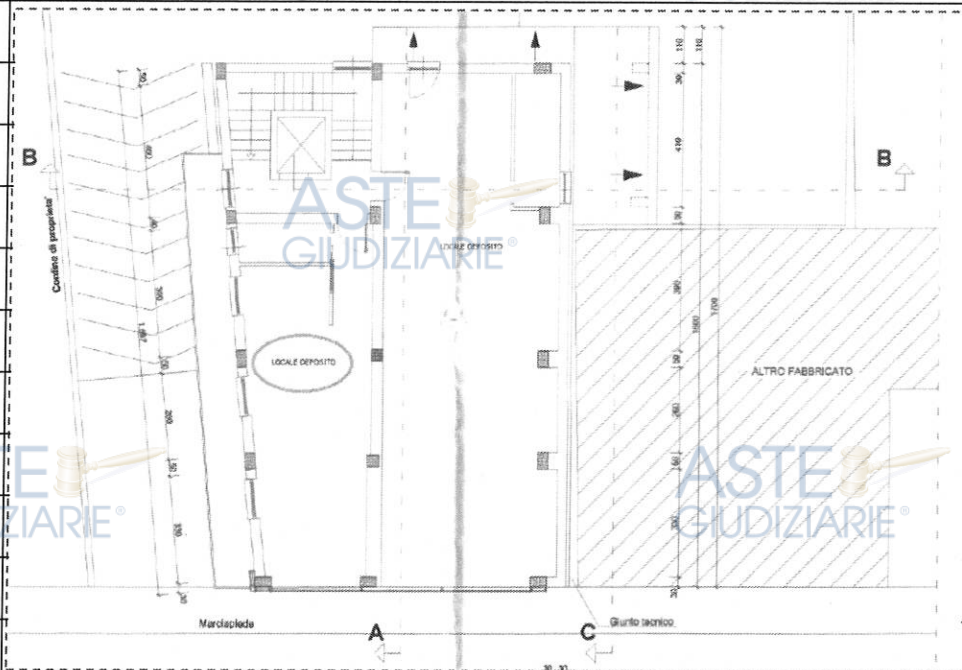
Con riferimento alle osservazioni formulate dalla parte in ordine al **piano**

Pag. 4 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

sottotetto del Lotto n. 2, si ritiene opportuno precisare che dagli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 97/2007 il piano in questione risulta già assentito quale volume edilizio esistente, con destinazione d'uso a "locale deposito".

Sul punto si precisa altresì che il piano sottotetto risulta rappresentato negli elaborati progettuali come volume edilizio chiuso, con destinazione a deposito, e non quale superficie scoperta o **lastrico solare**.



[Stralcio estratto dalla Tav. 1P allegata al Permesso di Costruire n. 97/2007]

Pertanto, contrariamente a quanto dedotto nelle osservazioni di parte, non si riscontra alcuna trasformazione di un preesistente lastrico solare in superficie residenziale, né la realizzazione di nuova volumetria abusiva, atteso che il piano sottotetto risulta regolarmente rappresentato negli elaborati progettuali assentiti e trova altresì corrispondenza nella documentazione catastale acquisita agli atti.

Pag. 5 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente è stato accertato che i locali risultano di fatto allestiti ed utilizzati con caratteristiche proprie di un uso abitativo, pur permanendo la destinazione urbanistica e catastale originaria di deposito. In particolare, l'attuale configurazione interna deriva esclusivamente dalla suddivisione degli ambienti mediante tramezzature interne, senza alterazioni plano-volumetriche dell'unità immobiliare, senza incremento della volumetria assentita e senza modifiche sostanziali rispetto alla consistenza edilizia originariamente autorizzata.

Per tali ragioni, nella relazione di stima non è stata in alcun modo prospettata la possibilità di riconoscere una destinazione residenziale ai locali in esame, essendosi al contrario evidenziato che non sussistono i requisiti urbanistici ed igienico-sanitari necessari per un eventuale mutamento della destinazione d'uso, con particolare riferimento alle altezze interne dei locali.

La difformità rilevata attiene pertanto esclusivamente all'utilizzo di fatto degli ambienti ed alla diversa distribuzione interna degli stessi rispetto agli elaborati progettuali assentiti, permanendo invece la legittimità urbanistico-edilizia del volume sottotetto nella sua originaria destinazione a deposito.

Con riferimento alle opere interne riscontrate, si è ritenuto che la tramezzatura realizzata possa rientrare nell'ambito delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di modifiche interne prive di incidenza sulla consistenza urbanistica complessiva dell'immobile e non comportanti alterazioni essenziali dell'organismo edilizio assentito.

Conseguentemente, ai fini della regolarizzazione dell'unità immobiliare, si è ritenuto sufficiente il ripristino dell'utilizzo conforme alla destinazione assentita di deposito, nonché l'aggiornamento della documentazione

Pag. 6 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

catastale, senza necessità di interventi demolitori riguardanti il volume edilizio esistente.

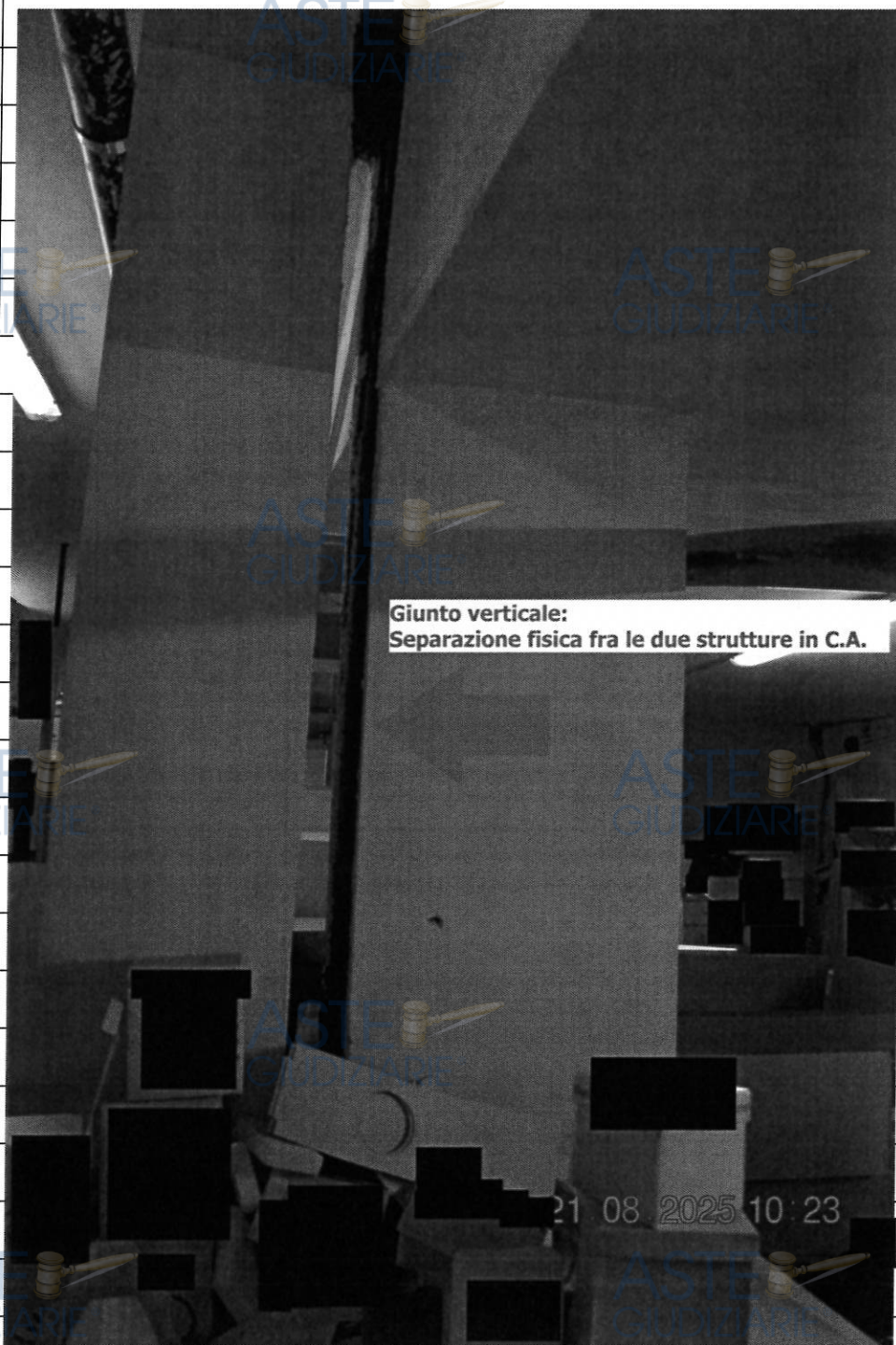
Con riferimento alle osservazioni formulate dalla parte in ordine alla rampa di accesso ai parcheggi ed al vano posto al di sotto della stessa, in adiacenza al locale del **piano seminterrato del lotto 2**, si ritiene opportuno precisare preliminarmente che nella relazione di stima depositata agli atti lo scrivente ha già evidenziato la mancata rappresentazione del vano sottostante la rampa negli elaborati progettuali architettonici e strutturali acquisiti presso gli uffici competenti, nonché la conseguente necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistico-strutturale delle opere eseguite.

Si precisa altresì che il riferimento contenuto nella relazione peritale alla circostanza che la rampa "*non risulta staticamente collegata*" alla struttura principale dell'edificio deriva dalle risultanze oggettivamente rilevabili in sede di sopralluogo. In particolare, è stata riscontrata la presenza di una netta separazione tra le strutture verticali della rampa e quelle del fabbricato principale, con interposizione di uno spazio libero di circa 10 cm, circostanza compatibile con la presenza di un giunto tecnico tra i due corpi di fabbrica.



Pag. 7 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020



Giunto verticale:
Separazione fisica fra le due strutture in C.A.

21 08 2025 10:23

Pag. 8 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020



Lo scrivente evidenzia, per completezza, che non è stato possibile verificare direttamente le modalità di connessione delle opere in fondazione e a livello degli elementi strutturali non ispezionabili, non potendo il CTU procedere ad accertamenti di tipo distruttivo sulle strutture esistenti. Tuttavia, la valutazione espressa nella relazione di stima trova ulteriore riscontro negli elementi documentali acquisiti nel corso delle indagini svolte.

In particolare, dalla documentazione fotografica storica reperibile risulta che la rampa fosse già esistente e completata alla data dell'ottobre 2008 (*cf. foto google maps*), mentre il collaudo statico relativo al fabbricato principale risulta sottoscritto in data 15.06.2006. Tale circostanza costituisce elemento valutativo, unitamente agli altri riscontri acquisiti, in quanto ove la rampa fosse stata strutturalmente solidale al fabbricato principale già alla data del collaudo, la stessa avrebbe necessariamente dovuto costituire parte integrante delle opere strutturali oggetto di deposito e collaudo statico.

Pag. 9 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

Diversamente, ove la rampa sia stata realizzata successivamente al collaudo statico del fabbricato, la stessa costituirebbe comunque un'opera strutturalmente aggiunta rispetto all'edificio principale.



In entrambi i casi sopra richiamati, gli elementi rilevati risultano coerenti con la valutazione già espressa dallo scrivente circa la presenza di una sostanziale autonomia strutturale della rampa rispetto al fabbricato principale.

La valutazione espressa nella relazione di stima in ordine alla regolarizzazione delle opere deve intendersi formulata sulla base degli elementi tecnici e documentali acquisiti nel corso delle indagini svolte, ferma restando la necessità, ai fini del perfezionamento della procedura di sanatoria, della predisposizione degli adempimenti strutturali e sismici previsti dalla normativa vigente.

Alla luce degli elementi rilevati e della documentazione esaminata, si conferma la valutazione già espressa nella relazione di stima circa la possibilità di regolarizzazione delle opere mediante presentazione di SCIA in

Pag. 10 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

sanatoria e deposito sismico in sanatoria, secondo le procedure previste dalla normativa vigente. Parimenti si conferma che il vano sottostante la rampa dovrà assumere esclusivamente destinazione di vano tecnico, senza possibilità di utilizzo quale locale deposito, con conseguente necessità di separazione funzionale rispetto al locale censito al subalterno n. 2.

Rimane altresì confermata la valutazione già espressa in ordine alla non opportunità della demolizione della rampa e della sottostante struttura scatolare, tenuto conto delle caratteristiche costruttive delle opere, della presenza di manufatti e sistemazioni esterne adiacenti e dei possibili effetti pregiudizievoli che eventuali interventi demolitori potrebbero arrecare sia alle opere circostanti che al fabbricato oggetto di esecuzione.

Con riferimento all'osservazione secondo cui una porzione del piazzale esterno ricadrebbe su proprietà di terzi, si evidenzia preliminarmente che le attività svolte dallo scrivente non hanno compreso operazioni di riconfinazione né rilievi topografici finalizzati alla ricostruzione giuridica dei confini di proprietà.

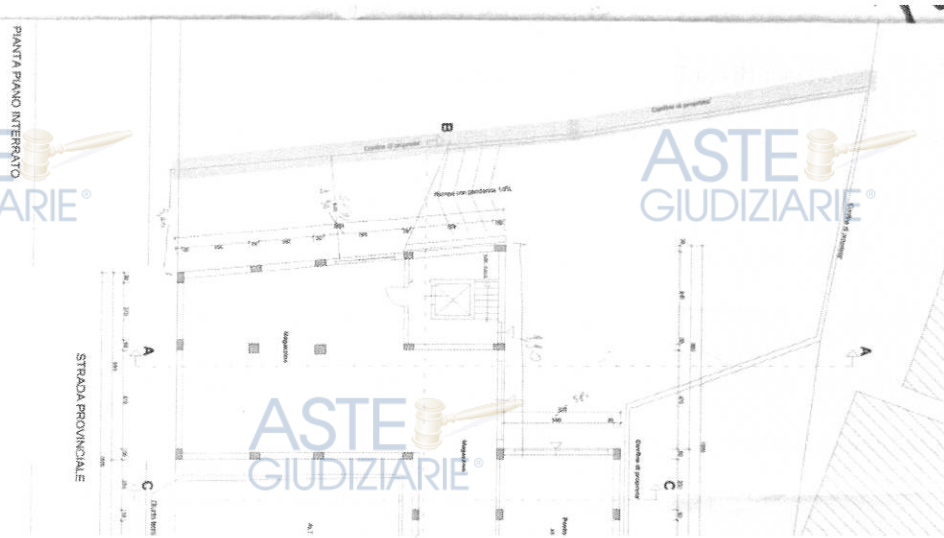
Si precisa che le consistenze immobiliari considerate nell'ambito della procedura risultano quelle desumibili dalla documentazione catastale acquisita agli atti e che, pertanto, eventuali superfici ulteriori rispetto a quelle ivi rappresentate non hanno formato oggetto di autonoma valutazione.

Si rileva inoltre che la documentazione acquisita nel corso delle indagini restituisce rappresentazioni non perfettamente coincidenti dell'andamento del confine. In particolare, negli elaborati allegati al titolo edilizio originario il confine risulta rappresentato in modo coerente con l'andamento catastale,

Pag. 11 di 14

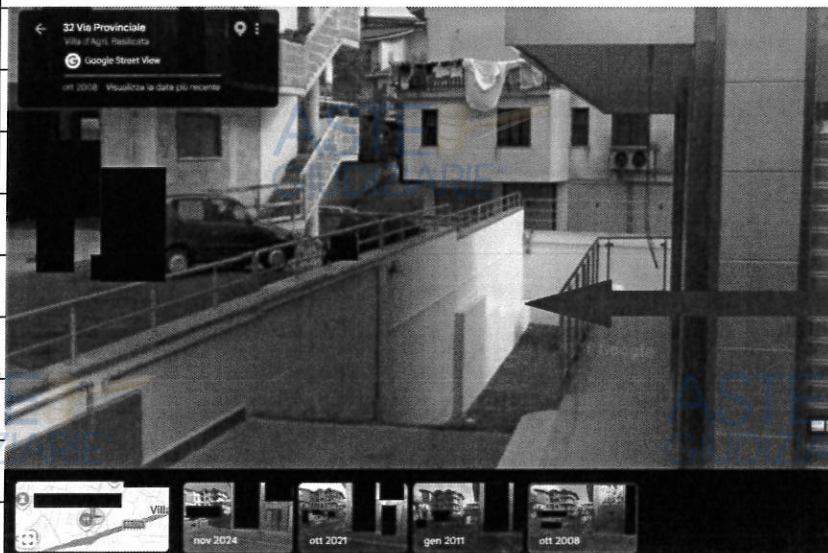
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

mentre negli elaborati relativi al successivo titolo edilizio il medesimo è rappresentato con andamento rettilineo sostanzialmente coincidente con l'attuale configurazione dei luoghi.



[Stralcio estratto dalla Tav. 1P allegata al Permesso di Costruire n. 97/2007]

Lo stato dei luoghi evidenzia altresì la presenza di un muro di sostegno che delimita stabilmente le due proprietà poste a quote differenti, configurazione già riscontrabile nella documentazione fotografica storica disponibile.



Muro di delimitazione dei piazzali delle
rispettive proprietà

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

Alla luce di quanto sopra, gli elementi acquisiti non consentono di escludere né di confermare in modo univoco eventuali interferenze con proprietà limitrofe.

Si ritiene inoltre opportuno precisare che l'eventuale situazione rappresentata dalla parte non riguarda la rampa di accesso ed il vano sottostante oggetto delle valutazioni di regolarizzazione urbanistico-edilizia riportate nella relazione di stima. Conseguentemente, non trova riscontro l'affermazione secondo cui la procedura di sanatoria ipotizzata dovrebbe necessariamente coinvolgere proprietà di terzi, atteso che le opere oggetto di regolarizzazione non insistono sull'area cui si riferisce la contestazione formulata. Alla luce delle considerazioni che precedono, l'osservazione formulata dalla parte non introduce elementi idonei a modificare le conclusioni già espresse nella relazione di stima, né risulta tale da incidere sulle modalità di regolarizzazione delle opere descritte o sulla possibilità di commercializzazione del bene nell'ambito della presente procedura esecutiva.

In ordine alle osservazioni formulate circa la particella n. 453 del foglio 50, si rileva che la stessa risulta già ricompresa nel compendio oggetto di stima e di vendita, costituendo parte integrante dell'unità poderale complessivamente valutata. In ragione dell'estensione e della complessità del compendio immobiliare, che comprende fabbricati rurali, opifici, depositi e vaste superfici agricole, non si è ritenuto tecnicamente necessario procedere ad una autonoma individuazione e qualificazione della suddetta particella quale "corte pertinenziale", trattandosi di area già funzionalmente assorbita nell'assetto complessivo dei beni e nella relativa valutazione estimativa.

Pag. 13 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

Con riferimento alla quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale, si conferma la stima già espressa in relazione, pari ad euro 2.200,00, in quanto riferita all'insieme delle attività tecniche effettivamente necessarie per l'aggiornamento catastale e per il censimento del manufatto attualmente non accatastato.

Tale importo comprende le operazioni di rilievo, la redazione degli elaborati tecnici, la predisposizione del tipo mappale, il successivo censimento al Catasto Fabbricati, nonché i relativi oneri professionali e tributari connessi all'espletamento delle suddette attività.

La diversa quantificazione prospettata dalla parte osservante non risulta condivisibile in quanto non supportata da alcuna analisi tecnica, computo estimativo o specificazione delle attività che giustificerebbero un importo significativamente superiore a quello stimato dallo scrivente, risultando pertanto riferita ad un perimetro operativo diverso da quello strettamente necessario ai fini della regolarizzazione catastale individuata nella relazione peritale.

Con la presente relazione integrativa, che si compone di n. **14 pagine dattiloscritte**, lo scrivente CTU ritiene di aver fornito le ulteriori precisazioni richieste e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, lì 19 giugno 2026

IL C.T.U.

Geom. Antonino Lorusso

Pag. 14 di 14

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020