

Geom. Antonino LORUSSO

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

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

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

CREDITORE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.

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. (Allegato 1) al fine relazionare sui rilievi segnalati con istanza depositata in data 25/06/2025.

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 24/07/2025 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 6/2020 di cui all'epigrafe. (Allegato 2)

L'incarico conferito prevedeva la verifica della 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 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

nella perizia depositata unitamente all'istanza di sospensione della vendita in data 25/06/2025.

Preliminarmente, lo scrivente ha esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza, con specifico riferimento alla relazione di stima e ai relativi allegati redatti sia dal CTU Vito MOLINARI, nonché alla documentazione prodotta dal custode giudiziario dall'avv. [REDACTED]

[REDACTED] Sono stati inoltre consultati gli atti del Delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario Dott. FRANCESCO CARRETTA, inseriti nel fascicolo della Procedura n. 06/2020 del R.G.E.

Il compendio immobiliare pignorato oggetto di accertamento è costituito da più immobili suddivisi in cinque distinti lotti. Il lotto oggetto di specifico accertamento è il **LOTTO N. 2** – che si identifica nel fabbricato sito *nella frazione di Villa d'Agri del Comune di Marsicovetere (Pz)*, in via *Provinciale n. 32*, censito in catasto fabbricati al foglio **27 part. 1473 subalterni da 2 a 11**.

In particolare, occorre verificare due specifiche difformità segnalate dal consulente tecnico di parte, [REDACTED], relative:

- alla presenza di un ampliamento non autorizzato dei locali posti al piano seminterrato;
- al cambio di destinazione d'uso di parte del sottotetto dell'edificio.

Al fine di espletare correttamente il mandato, lo scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Marsicovetere per l'esame della documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati per la costruzione dell'immobile.

Pag. 2 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

Successivamente veniva comunicata agli interessati la data del sopralluogo, fissata per il **giorno 21/08/2025**.

Il sopralluogo veniva effettuato nel giorno stabilito alle ore 10:00 e riguardava le unità immobiliari ubicate al piano seminterrato e sottotetto dell'edificio sito nel Comune di Marsicovetere (PZ), alla Via Provinciale n. 32, censite al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 1473, sub. da 2 a 11.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 10:55 del medesimo giorno, con la redazione del relativo verbale. (Allegato 3)

In pari data, a seguito della comunicazione di disponibilità degli atti da parte del Comune di Marsicovetere, lo scrivente procedeva all'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia, non risultava disponibile l'intera documentazione richiesta, in quanto parte di essa risultava depositata presso altro archivio comunale; è stato pertanto possibile visionare esclusivamente il Permesso di Costruire n. 97/2007 in variante, mentre non risultava reperibile il titolo edilizio originario, comprensivo della documentazione strutturale, necessaria ai fini delle verifiche richieste sul piano seminterrato.

Per tale motivo, con nota del 06/09/2025, lo scrivente presentava istanza al G.E. di proroga di giorni 30 per il deposito degli elaborati peritali. La proroga veniva concessa e l'udienza rinviata al 11/02/2026. (Allegato 4)

Con il medesimo provvedimento, veniva altresì richiesto allo scrivente di relazionare sui rilievi segnalati dall'esecutato [REDACTED] in merito al lotto n. 3 (note depositate in data 09/09/2025). Con successiva disposizione del G.E. del 02/10/2025 veniva inoltre richiesto di verificare lo stato dei luoghi del lotto n. 4, al fine di accertarne la corrispondenza con

Pag. 3 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

quanto risultante dalla relazione del precedente C.T.U. depositata in data 25/05/2023.

A seguito delle ulteriori richieste quindi, venivano programmati, d'intesa con il custode giudiziario, i sopralluoghi presso i lotti n. 3 e n. 4, inizialmente fissati per il 09/10/2025 e successivamente rinviati al 13/10/2025, come concordato con il difensore dell'esecutato [REDACTED].

In data 13/10/2025 veniva effettuato il sopralluogo sul lotto n. 3 alle ore 9:05, sito nel Comune di Grumento Nova (PZ), località San Giuliano, censito al Catasto Terreni al foglio 50 particelle 75, 76, 102 e 453. Le operazioni venivano concluse alle ore 10:35 con la redazione del verbale. (Allegato 5)

Nella medesima data, alle ore 10:45, veniva effettuato il sopralluogo sul lotto n. 4, riguardante le unità immobiliari site nel Comune di Moliterno (PZ) alla Via Giuseppe Mazzini n. 58, piani T, 1 e 2, censite al foglio 16 particella 773 sub 2 e 3, nonché alla Via San Biagio, piano S1, sub 1. Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 12:00 con la redazione del relativo verbale. (Allegato 6)

In data 08/09/2025 e in data 17/09/2025, a seguito della richiesta di accesso agli atti precedentemente inoltrata, il Comune di Marsicovetere trasmetteva allo scrivente la documentazione urbanistico-edilizia e strutturale relativa al lotto n. 2 (Allegati 7, 8, 9, 10 e 11), l'esame della suddetta documentazione è stato effettuato al fine di accertare la conformità urbanistico-edilizia dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, con particolare riferimento alle difformità segnalate in relazione al piano seminterrato e al sottotetto dell'edificio.

Al termine delle indagini eseguite, del sopralluogo, degli accertamenti e

Pag. 4 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

delle ispezioni esperite, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari per procedere alla redazione della seguente perizia, dando risposta ai quesiti posti, così come di seguito indicato.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO N. 2

«Relazionare sui rilievi segnalati con istanza depositata in data 25.06.2025 riferita alla presenza di due difformità degli immobili posti in vendita: una inerente il piano seminterrato ed un'altra il sottotetto»

La verifica in oggetto è stata eseguita sull'immobile sito in Via Provinciale, nel Comune di Marsicovetere (frazione Villa d'Agri), con destinazione prevalente ad uso commerciale, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 27, particella 1473, subalterni dal n. 1 al n. 11, costituente il **lotto n. 2** del compendio pignorato, così come identificato nella relazione di stima depositata in data 25/05/2023 dal precedente C.T.U.

Allo scrivente è stato richiesto di verificare, in particolare, il **piano seminterrato** e il **piano sottotetto** dell'edificio, con riferimento alle presunte difformità urbanistico-edilizie evidenziate dal consulente tecnico di parte [REDACTED] nella perizia depositata unitamente all'istanza di sospensione della vendita in data 25/06/2025.

PIANO SOTTOTETTO

La verifica ha avuto inizio dal piano sottotetto, i cui ambienti sono catastalmente identificati con il subalterno n. 10. Dall'ispezione effettuata, come altresì rilevabile dall'allegata documentazione fotografica, è emerso che tali locali risultano **di fatto allestiti ad uso abitativo, anche se privi di**

Pag. 5 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

destinazione residenziale, essendo presenti un vano adibito a camera da letto, uno spazio cucina/soggiorno e un servizio igienico.

Dal punto di vista urbanistico, come risulta dagli elaborati allegati al **Permesso di Costruire n. 97/2007**, detti ambienti non presentano la suddivisione interna attualmente riscontrata e risultano assentiti con destinazione d'uso di **"locale deposito"**, qualificazione che trova riscontro anche nella pratica di censimento catastale.

Alla luce di quanto sopra esposto, e considerato che, a parere dello scrivente, **non sussistono né le condizioni urbanistiche né quelle igienico sanitarie - con particolare riferimento alle altezze interne - per la modifica della destinazione d'uso in residenziale** dell'unità immobiliare in esame, vi è la conseguente necessità di riportare i locali alle condizioni conformi al titolo edilizio originario.

Tuttavia, non si ritiene necessario procedere alla demolizione del tramezzo interno non previsto negli elaborati progettuali, potendo trovare applicazione la disciplina delle **tolleranze esecutive** di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 10, comma 1, lett. p), della L. 120/2020 e successivamente modificato dal D.L. 69/2024.

In tal senso, si rende necessario esclusivamente l'**aggiornamento della planimetria catastale** dell'unità immobiliare, mentre la stessa deve essere commercializzata con la destinazione d'uso originaria a deposito.

Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo degli adempimenti urbanistici e catastali, è stimato in **€ 1.500,00**, importo da intendersi onnicomprensivo e da **detrarre dal valore complessivo stimato del compendio** oggetto di vendita.

Pag. 6 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

PIANO SEMINTERRATO

Passando alla verifica delle difformità edilizie rilevate al piano seminterrato, si rileva che, in adiacenza al fabbricato e al di sotto della rampa esterna di accesso ai parcheggi posti a valle dell'edificio, è stato realizzato un vano **privo di autonoma identificazione catastale**, di fatto adiacente e completamente comunicante - in quanto privo di qualsiasi parete divisoria - con il locale deposito posto al piano seminterrato, **censito con il sub. n. 2**.

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai permessi di costruire, sia originari che in variante, rilasciati per la realizzazione dell'edificio, **non risulta assentita la costruzione di tale locale**.

La rampa di accesso ai parcheggi è rappresentata negli elaborati progettuali; tuttavia, non vi è alcun riferimento né rappresentazione del locale sottostante, né negli elaborati architettonici né in quelli strutturali depositati, ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001, presso il comune di Marsicovetere.

Dalle risultanze del sopralluogo si può presumere che la realizzazione della rampa e del sottostante vano sia avvenuta contestualmente alla costruzione dell'edificio o prima dell'ultimazione dei lavori, ma comunque in data precedente al rilascio del certificato di agibilità; tuttavia, **non se ne rinviene alcuna legittimazione formale sia nei titoli edilizi che in quelli strutturali**.

Si rileva, inoltre, che la rampa non risulta staticamente collegata alla struttura principale dell'edificio dalla quale è separata a mezzo di giunto tecnico, mentre il vano sottostante risulta **fisicamente comunicante** con il locale deposito posto al piano seminterrato (subalterno n. 2), pur **non risultando autonomamente censito al Catasto Fabbricati**, come

Pag. 7 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

evidenziato anche dal consulente tecnico di parte [REDACTED]

Sotto il profilo urbanistico ed edilizio, per le sue caratteristiche costruttive e funzionali, la rampa e il vano sottostante possono essere **regolarizzati mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001**, unitamente al **deposito sismico in sanatoria** per le opere strutturali eseguite. Il vano sottostante la rampa dovrà assumere **esclusivamente la destinazione d'uso di vano tecnico**, anche in considerazione della presenza di impianti al suo interno, e non potrà essere utilizzato come locale di deposito. A tal fine, dovrà essere **fisicamente separato dal locale deposito censito al subalterno n. 2**, con il quale potrà permanere unicamente una comunicazione a fini ispettivi, non idonea all'uso ordinario del locale (porta di comunicazione).

Si ritiene comunque opportuno chiarire che, sulla base di una prima ma approfondita valutazione dello stato dei luoghi, anche in considerazione della presenza di un adiacente piazzale di proprietà di terzi delimitato da muri di sostegno, l'ipotesi di demolizione della rampa e della sottostante struttura scatolare nella quale è stato ricavato il vano sopra descritto potrebbe risultare ***pregiudizievole per la stabilità delle opere circostanti e dannosa per l'edificio oggetto di pignoramento***, rendendo pertanto sconsigliabile la demolizione stessa.

Per quanto sopra trova comunque, applicazione la disciplina prevista dagli articoli 33, comma 2, e 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001; la valutazione effettuata in termini di oneri da porre a carico del futuro acquirente deve ritenersi capiente anche nell'eventualità di applicazione di quest'ultimo riferimento normativo.

Pag. 8 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

Sulla base di quanto sopra esposto, l'importo necessario alla regolarizzazione dell'abuso edilizio rilevato è stato stimato in € **23.500,00**, comprendente gli oneri connessi alla sanatoria edilizia e urbanistica presso il comune, gli oneri per la verifica strutturale ai fini del deposito in sanatoria della struttura in c.a. della rampa e del sottostante "vano tecnico", gli oneri catastali per l'aggiornamento della planimetria del sub. 2. Tale somma dovrà essere sostenuta dall'aggiudicatario e dovrà pertanto essere **detratta dal valore complessivo stimato del bene** posto in vendita.

Per una completa ricognizione dello stato dei luoghi, si è altresì proceduto al rilievo planimetrico degli ambienti oggetto di accertamento e all'esecuzione di un'accurata documentazione fotografica, che si allega alla presente, unitamente all'elaborato planimetrico catastale delle U.I.U. oggetto di accertamento e delle relative piante catastali (Allegati 12, 13, 14 e 15).

Per tutto quanto sopra esposto e sulla base degli accertamenti effettuati, si è ritenuto necessario procedere all'**aggiornamento dell'avviso di vendita** già redatto dal precedente C.T.U., che viene pertanto integrato come di seguito descritto.

LOTTO N. 2

Piena ed intera proprietà di **complesso immobiliare con destinazione prevalente commerciale**, sito nel Comune di **Marsicovetere (PZ)**, frazione **Villa d'Agri, Via Provinciale**, articolato su più livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto), facente parte di un edificio pluripiano con accesso da via Provinciale n.32, dotato di area pertinenziale avente superficie di circa 370 metri quadrati riportata, unitamente al vano scale e al vano caldaia, in catasto fabbricati di

Pag. 9 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

Marsicovetere al foglio 27 particella 1473 sub 1 come bene comune non censibile.

Il lotto è composto dalle seguenti unità immobiliari:

1) locale deposito e garage, ubicati **al piano sottostrada**, della superficie catastale complessiva di 228 mq. ed annesso vano tecnico ubicato sotto la rampa di accesso alla corte, non censito in catasto fabbricati ma avente superficie pari a mq. 43 ca., il tutto riportato in catasto fabbricati del Comune di Marsicovetere al **foglio 27 particelle:**

- **1473 sub 2** via Provinciale n.32 piano: S1 categ. C/2 cl.3 consistenza mq. 153 (superficie catastale totale mq. 171) R.C. Euro 197,54;

- **1473 sub 3** via Provinciale n.32 piano: S1 categ. C/6 cl.3 consistenza mq. 50 (superficie catastale totale mq. 57) R.C. Euro 121,37;

2) ingresso, locale adibito a showroom, 3 locali deposito, antibagno e bagno, ubicati **a piano terra**, della superficie catastale complessiva di 155 mq., il tutto riportato in catasto fabbricati del Comune di Marsicovetere al **foglio 27 particelle:**

- **1473 sub 4** via Provinciale n.30-32 piano: T categ. C/1 cl.1 consistenza mq. 102 (superficie catastale totale mq. 121) R.C. Euro 1.280,09;

- **1473 sub 5** via Provinciale n.32 piano: T categ. C/2 cl.6 consistenza mq. 28 (superficie catastale totale mq. 34) R.C. Euro 62,18;

3) locale adibito a showroom e locale deposito, ubicati **al primo piano**, della superficie catastale complessiva di 150 m.q., il tutto riportato in catasto fabbricati del Comune di Marsicovetere al **foglio 27 particelle:**

- **1473 sub 6** via Provinciale n.32 piano:1 categ. C/1 cl.1 consistenza mq. 100 (superficie catastale totale mq. 113) R.C. Euro 1.254,99;

Pag. 10 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

- **1473 sub 7** via Provinciale n.32 piano: 1 categ. C/2 cl.6 consistenza mq. 31

(superficie catastale totale mq. 37) R.C. Euro 68,84;

4) ingresso, sala attesa, uffici, sala riunione, bagno e disimpegno, ubicati al

secondo piano, della superficie catastale complessiva di 156 mq., il tutto

riportato in catasto fabbricati di detto Comune di Marsicovetere al **foglio 27**

particelle:

- **1473 sub 8** via Provinciale n.32 piano: 2 categ. A/3 cl.3 vani 5 (superficie

catastale totale mq. 104 - superficie catastale escluse aree scoperte mq.99)

R.C. Euro 333,11;

- **1473 sub 9** via Provinciale n.32 piano: 2 categ. C/2 cl.6 consistenza mq. 44

(superficie catastale totale mq. 52) R.C. Euro 97,71;

5) ingresso, locale deposito e 5 vani, ubicati al **terzo piano - sottotetto**, della

consistenza catastale complessiva di 144 mq., il tutto riportato in catasto

fabbricati del Comune di Marsicovetere al **foglio 27 particelle:**

- **1473 sub 10** via Provinciale n.32 piano: 3 categ. C/2 cl.6 consistenza mq.

44 (superficie catastale totale mq. 49) R.C. Euro 97,71;

- **1473 sub 11** via Provinciale n.32 piano: 3 categ. C/2 cl.5 consistenza mq.

83 (superficie catastale totale mq. 95) R.C. Euro 154,32.

Il descritto stato dei luoghi non risulta pienamente conforme alla consistenza

catastale e ai titoli edilizi. Per quanto accertato, **le difformità rilevate**

risultano suscettibili di regolarizzazione ai sensi della normativa vigente,

con oneri e adempimenti a carico dell'aggiudicatario, **come meglio**

specificato nella relazione di stima depositata in data 25/05/2023 e **nelle**

integrazioni depositate in atti. Non risulta ordine di demolizione.

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano,**

Pag. 11 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente; ogni onere, anche di regolarizzazione urbanistica e catastale, resta a carico dell'aggiudicatario, come meglio specificato nella relazione di stima e nelle successive integrazioni depositate, cui integralmente si rinvia.

PREZZO A BASE D'ASTA EURO 600.000,00

(euro seicentomila)

«**« ... »**»

LOTTO N. 3

«Relazionare sui rilievi segnalati dall'esecutato [REDACTED]
in merito al lotto n. 3 (note depositate in data 09/09/2025)»

La verifica è stata effettuata con specifico riferimento a quanto segnalato dall'esecutato circa la presenza di un fabbricato **non censito in Catasto**, ricadente sull'appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grumento Nova (PZ), foglio 50, particella 75.

In particolare, a seguito di sopralluogo, è stato possibile accertare che sull'area in oggetto insiste effettivamente un piccolo fabbricato ad un solo piano fuori terra, non di recente costruzione. Tale manufatto non risulta attualmente censito catastalmente, in quanto in precedenza rimosso dalle mappe unitamente ad un altro fabbricato di maggiori dimensioni, quest'ultimo effettivamente demolito, come da attestazione rilasciata dal Comune di Grumento Nova (PZ), che si allega alla presente relazione (Allegato 16). Al fine di una migliore comprensione di quanto riscontrato sui luoghi, si allega estratto tratto dal portale della piattaforma geografica RSDI della Regione Basilicata, dal quale si evidenzia la presenza del fabbricato in esame e la mancata corrispondenza con quanto attualmente censito in Catasto

Pag. 12 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

(porzione grafica evidenziata in giallo).



Per una completa ricognizione dello stato dei luoghi, si è altresì proceduto al rilievo del manufatto e all'esecuzione di adeguata documentazione fotografica, che si allega alla presente (Allegati 17 e 18).

Sotto il profilo urbanistico, il manufatto, anche in ragione dell'epoca di realizzazione, è da considerarsi legittimo; tuttavia, risulta necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante l'inserimento in mappa dello stesso e l'iscrizione della relativa unità immobiliare urbana nel Catasto Fabbricati.

Con riferimento alla determinazione del valore complessivo del lotto, non si ravvisa, a parere dello scrivente, la necessità di procedere ad aggiornamenti del valore già determinato dal precedente C.T.U. nella relazione di stima depositata in data 25/05/2023. Risulta invece necessario quantificare il **costo complessivo per la regolarizzazione catastale della particella 75, stimato in euro 2.200,00**, importo da intendersi comprensivo sia degli aggiornamenti necessari al censimento in Catasto Fabbricati dell'immobile che dell'aggiornamento della mappa del Catasto Terreni, da detrarre dal valore

Pag. 13 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

complessivo stimato del lotto oggetto di vendita.

Si ritiene altresì necessario precisare che, con riferimento al lotto in esame, lo scrivente, in un precedente incarico, ha provveduto all'aggiornamento catastale della particella n. 454 del foglio n. 50, la quale risultava ancora censita come fabbricato, sebbene lo stesso fosse in realtà già stato demolito.

A seguito di tale aggiornamento, l'immobile risulta attualmente identificato catastalmente con la particella n. 551 del foglio n. 50, censita in categoria F/1, della superficie di mq 92.

Per tutto quanto sopra esposto e sulla base degli accertamenti effettuati, si è ritenuto necessario procedere all'aggiornamento dell'avviso di vendita già redatto dal precedente C.T.U., che viene pertanto integrato come di seguito descritto.

LOTTO N. 3

Piena ed intera proprietà del complesso immobiliare rurale, sito nel Comune di Grumento Nova (PZ), località San Giuliano.

Il compendio immobiliare è costituito da **fabbricati rurali e terreni agricoli**, così meglio descritti:

- **Terreni agricoli** per una superficie complessiva di circa **mq 100.839 (Ha 10.08.39)**, oltre le aree occupate dai fabbricati;

- **Fabbricato ad uso abitativo** sviluppato su due livelli fuori terra, composto da: piano terra - *abitazione con annessi locali deposito e garage* - piano primo: - *abitazione*; i livelli sono collegati da scala esterna, per una **superficie commerciale complessiva di mq 286,81**;

- **Opificio/deposito agricolo** sviluppato su un unico livello fuori terra, con superficie commerciale di mq 220,00 ed altezza interna pari a circa m 4,25;

Pag. 14 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

- **Ovile/sala mungitura** sviluppato su un unico livello fuori terra, con **superficie commerciale di mq 826,70** ed altezza interna pari a circa **m 3,20**.

- **Piccolo deposito** ad uso agricolo in un fabbricato di costruzione non recente, ad un solo piano fuori terra, da iscrivere in catasto e ricadente sulla particella 75.

Il compendio confina con **Vallone Romanelle, Strada Comunale San Giuliano e Strada Comunale della Sorgitoia**, salvo altri.

Il cespite risulta censito al **Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Grumento Nova (PZ)** come segue:

Catasto Terreni

- foglio 49, part. 30AA, pasc. arb., cl. 4, are 51.00, R.D. € 1,84, R.A. € 1,58;
- foglio 49, part. 30AB, sem., cl. 4, are 12.16, R.D. € 1,07, R.A. € 1,88;
- foglio 50, part. 75, sem. irriguo, cl. 3, are 2.82, R.D. € 1,46, R.A. € 0,95;
- foglio 50, part. 76, area fabbricati demoliti, are 2.92;
- foglio 50, part. 453, sem. irr., cl. 4, ha 7.70.20, R.D. € 238,67, R.A. € 218,78;
- foglio 50, part. 102AA, sem. irr., cl. 3, are 17.09, R.D. € 8,83, R.A. € 5,74;
- foglio 50, part. 102AB, vigneto, cl. 3, are 8.56, R.D. € 1,55, R.A. € 2,21;
- foglio 50, part. 111, sem. irr., cl. 3, ha 1.76.93, R.D. € 91,38, R.A. € 59,39;
- foglio 50, part. 112, sem. irr., cl. 3, are 11.20, R.D. € 5,78, R.A. € 3,76;
- foglio 50, part. 113, sem. irr., cl. 3, are 34.14, R.D. € 17,63, R.A. € 11,46.
- foglio 50, part. 551 (ex 454), categoria F/1, mq 92;

Catasto Fabbricati

- foglio 50, part. 457, piano terra, cat. D/10, rendita catastale € 3.120,00;
- foglio 50, part. 455, piano terra, cat. C/2, classe 2, mq 200, rendita € 144,61;
- foglio 50, part. 385 sub 1, p. terra, cat. A/2, cl. 1, vani 3,5, rendita € 139,19;

Pag. 15 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

- foglio 50, part. 385 sub 2, piano terra, cat. C/6, cl. 2, mq 13, rendita € 16,78;

- foglio 50, part. 385 sub 3, piano terra, cat. C/2, cl. 3, mq 30, rendita € 26,34;

- foglio 50, part. 385 sub 4, piano terra, cat. C/2, cl. 3, mq 26, rendita € 22,83;

- foglio 50, part. 385 sub 5, piano terra, cat. C/2, cl. 3, mq 41, rendita € 36,00;

- foglio 50, part. 385 sub 6, p. primo, cat. A/2, cl. 1, vani 8,5, ren. € 338,02.

Dal punto di vista urbanistico, il compendio ricade in **zona agricola "E"** del vigente strumento urbanistico comunale, come da **Attestato di Destinazione**

Urbanistica allegato alla perizia di stima.

I fabbricati risultano realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Buono Contributo n. 79 del 30/03/1988**, rilasciato dal Comune di Grumento Nova per la ricostruzione di fabbricato rurale;

- **Concessione Edilizia n. 12 – Pratica n. 10/2000 – prot. n. 1920.**

Lo stato dei luoghi risulta **sostanzialmente conforme sotto il profilo urbanistico**, mentre sotto il profilo catastale sono presenti **limitati profili di non conformità**, come meglio descritto nella relazione di stima e nella successiva relazione integrativa, che non pregiudicano il prosieguo della procedura esecutiva, ferma restando la necessità di procedere agli aggiornamenti catastali indicati dal C.T.U.

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova**, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente; **ogni onere, anche di regolarizzazione urbanistica e catastale, resta a carico dell'aggiudicatario**, come meglio specificato nella relazione di stima e nelle successive integrazioni depositate, cui integralmente si rinvia

Il complesso immobiliare si presenta in **mediocre stato di conservazione e**

Pag. 16 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

manutenzione; il lotto **non è intercluso** ma al suo interno insistono due fabbricati, censiti rispettivamente al foglio 50 particelle 456 e 386 ed estranei alla procedura, gravando sul futuro acquirente l'onere di garantire e riconoscere il diritto di passaggio sia a piedi che con autovetture e/o automezzi in favore di detti beni; si rinvia alle indicazioni contenute nella relazione di stima.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 420.800,00

(euro quattrocentoventimilaottocento).

«« ... »»

LOTTO N. 4

«Verificare lo stato dei luoghi del lotto n. 4, al fine di accertarne la corrispondenza con quanto risultante dalla relazione del precedente C.T.U. depositata in data 25/05/2023»

La verifica di quanto richiesto è stata effettuata mediante l'accertamento sullo stato dei luoghi e sul raffronto con le corrispondenti planimetrie catastali delle U.I.U. (Allegato 19), atteso che l'unico titolo abilitativo edilizio riferibile all'immobile risulta risalente all'anno 1977, come depositato agli atti. Il fabbricato ricade, peraltro, in un contesto urbano ben definito, individuabile nel centro storico, e le destinazioni d'uso cui lo stesso è adibito risultano pienamente coerenti con quelle ammissibili per la zona di riferimento.

Dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità, seppur di modesta entità, nella distribuzione degli spazi interni, tali da rendere necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali esistenti. Sotto il profilo urbanistico, le variazioni riscontrate, a parere dello scrivente, rientrano

Pag. 17 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

nell'ambito di applicazione della disciplina delle **tolleranze esecutive** di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'art. 10, comma 1, lett. p), della L. 11 settembre 2020, n. 120, e successivamente modificato dal D.L. 69/2024

Per quanto sopra, si rende quindi necessario procedere all'**aggiornamento della planimetria catastale** delle unità immobiliari, il cui costo complessivo, viene stimato in € **1.700,00**, importo da intendersi onnicomprensivo e da **detrarre dal valore complessivo stimato del bene** oggetto di vendita.

Si ritiene infine opportuno precisare che il locale ad uso negozio, posto al piano terra e identificato con il subalterno n. 2, oltre alla disposizione interna rappresentata nelle planimetrie allegate (**Allegato 20**), presenta alcuni elementi di arredo interno realizzati in cartongesso (*partizioni leggere non strutturali*), aventi funzione meramente distributiva ed estetica, privi di rilevanza ai fini urbanistici ed edilizi.

Per una completa ricognizione dello stato dei luoghi, si è altresì proceduto all'esecuzione di adeguata documentazione fotografica, che si allega alla presente (**Allegati 21**).

Si procede infine, come per i lotti in precedenza analizzati, all'aggiornamento dell'avviso di vendita del lotto 4, come segue:

LOTTO 4

Piena ed intera proprietà di **fabbricato a destinazione mista** (deposito – attività commerciale – abitazione), ubicato nel **Comune di Moliterno (PZ)**, tra **Via San Biagio e Via Giuseppe Mazzini**, nel pieno centro abitato.

L'immobile si sviluppa su più livelli ed è così composto:

Pag. 18 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

- piano sottostrada, ad uso deposito;

- piano terra, destinato ad attività commerciale;

- piano primo e piano secondo (sottotetto), ad uso abitativo.

L'immobile confina con Via Giuseppe Mazzini, Vico San Biagio e Vico Poggello, salvo altri.

È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Moliterno come segue:

- foglio 16, part. 773, sub 1, Via San Biagio, piano S1, categoria C/2, classe 7, cons. mq 46, sup. catastale totale mq 55, rendita catastale euro 61,77;
- foglio 16, part. 773, sub 2, Via G. Mazzini, piano T, categoria C/1, classe 6, cons. mq 35, sup. catastale totale mq 40, rendita catastale euro 453,71;
- foglio 16, part. 773, sub 3, Via G. Mazzini, piani 1-2, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 84 (totale escluse aree scoperte mq 84), rendita catastale euro 227,76.

L'immobile è stato interessato da riattazione e sopraelevazione in forza di concessione edilizia n. 41 del 18 marzo 1977.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme sotto il profilo urbanistico; sotto il profilo catastale sono presenti limitati profili di non conformità, come meglio descritto nella relazione di stima e nella successiva relazione integrativa, che non pregiudicano il prosieguo della procedura esecutiva, ferma restando la necessità di procedere agli aggiornamenti catastali indicati dal C.T.U., con oneri a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente; ogni onere, anche di regolarizzazione urbanistica e catastale, resta a carico dell'aggiudicatario, come meglio specificato nella

Pag. 19 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

relazione di stima e nelle successive integrazioni depositate, cui integralmente si rinvia. Gli immobili risultano occupati, senza titolo da terzi.

PREZZO A BASE D'ASTA EURO 41.200,00

(euro quarantaunomiladuecento)

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Deposito Giuramento;
- 3) Verbale di sopralluogo del 21/08/2025 - lotto 2
- 4) Istanza di proroga del 06/09/2025
- 5) Verbale di sopralluogo del 13/10/2025 - lotto 3;
- 6) Verbale di sopralluogo del 13/10/2025 - lotto 4;
- 7) Richieste di accesso agli atti, Comune di Marsicovetere - Lotto 2;
- 8) Copia del fascicolo edilizio – Permesso di costruire n. 92/2003;
- 9) Copia del fascicolo edilizio – Deposito art. 65 DPR 380/2001 – strutture;
- 10) Copia del fascicolo edilizio – Permesso di costruire n. 97/2007;
- 11) Copia del fascicolo edilizio riferito all'agibilità dei locali ad uso comm.le;
- 12) Elaborato planim. e piante catastali delle U.I.U. - sub. 2 e 10 - Lotto 2
- 13) Pianta locale sottotetto - Lotto 2 - sub. 10 - stato dei luoghi;
- 14) Pianta del piano seminterrato - Lotto 2 - sub 2 e locale sotto rampa;
- 15) Documentazione fotografica - Lotto 2;
- 16) Richiesta accesso agli atti e riscontro del Comune di Grumento Nova (PZ)
- Lotto 3;

Pag. 20 di 21

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 6/2020

17) Pianta del fabbricato oggetto di accertamento - lotto 3;

18) Documentazione fotografica – lotto 3;

19) Pianta delle U.I.U. – lotto 4;

20) Pianta dello stato dei luoghi rilevati – lotto 4;

21) Documentazione fotografica – lotto 4.

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **21** pagine dattiloscritte e n. **21** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, lì 12 gennaio 2026

IL C.T.U.

Geom. Antonino Lorusso

