



**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 126/2022 R.G.E.

\*\*\*\*\*  
**PERIZIA INTEGRATIVA**  
\*\*\*\*\*

**GIUDICE**  
Dott.ssa **Giuliana Gaudiano**

**II C.T.U**  
Geom. **Cataldo Saverio MURACA**



A seguito del dispositivo del 19-09-2023, proc. E.I. n. 126/2022, notificato al sottoscritto CTU, a mezzo PEC, dalla cancelleria del Tribunale di Castrovillari in data 20-09-2023;

il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Giuliana Gaudiano, a scioglimento della riserva che precede;

rilevato che, come evidenziato dal custode, l'esperto ha rilevato che, "Per il fabbricato oggetto di pignoramento è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.44 del 09/01/1996 a nome di [REDACTED]"

[REDACTED] ma non è stato richiesto il certificato di agibilità" ma non ha indicato le spese per il rilascio e la certezza del rilascio della agibilità;

#### **Risposta al quesito:**

Il fabbricato presenta una difformità al Piano terra, dovuta alla mancanza di una parete divisoria, per come riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 44; - la planimetria riportata negli atti, ovvero quella che risulta in catasto è diversa di come è lo stato attuale; il piano terra, per come risulta nella planimetria è composto da un ingresso cucina, bagno e due stanze; - mentre allo stato attuale il piano terra è composto da ingresso cucina, bagno e una sala.

Considerato che per il rilascio del Certificato di Agibilità, deve esserci la conformità tra lo stato reale e lo stato di progetto; visto la difformità è necessario una sanatoria ai sensi del D.P.R.380/2001 che verrà richiesto se l'immobile sarà oggetto di vendita.

I documenti per la richiesta dell'agibilità dell'immobile sono:

1. Sanatoria ai sensi del DPR n.380/2001 – CILA, per **intervento realizzato** in data successiva alla concessione edilizia in sanatoria ai



- sensi, (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di una sanzione di € 1000,00;
2. Spese Tecniche per istruttoria pratica CILA, € 1.200,00 comprensivo di oneri per diritti di segreteria da versare al comune;
  3. Variazione catastale € 800,00;
  4. Presentazione SCA (Segnalazione Certificato Agibilità) a cura del tecnico che sarà incaricato; comprensivo di Certificato di attestazione Impianto Elettrico ai sensi del D.M.n.37/2008, rilasciato da parte di Ditta Autorizzata per l'attestazione del medesimo, compreso oneri per diritti di segreteria da versare al comune, n.1 marca da bollo, Certificato attestante la salubrità degli ambienti, Ricevute attestante il pagamento dei Tributi inerenti la rete idrica e fognaria; € 1.600,00;
- il sottoscritto CTU, dichiara, che il valore dell'immobile oggetto di stima è il seguente:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

fg. 14 p.lla 173

Superficie lorda = mq. 229,00

Valore medio al mq. € 320,00

Mq. 229,00 x 320,00 €/mq = € 73.280,00

A detrarre:

|                                      |   |                 |                    |
|--------------------------------------|---|-----------------|--------------------|
| 1. Spese per sanzione                | € | 1.000,00        |                    |
| 2. Spese CILA                        | € | 1.200,00        |                    |
| 3. Variazione Catastale              | € | 800,00          |                    |
| 4. SCA (segnalaz. Certif. agibilità) | € | <u>1.600,00</u> |                    |
| Somma                                | € | 4.600,00        | € - 4.600,00       |
|                                      |   | <b>SOMMA</b>    | <b>€ 68.680,00</b> |
| Riduzione per arrotondamento:        |   |                 | <u>€ - 180,00</u>  |

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle

decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **Totale € 68.500,00**

*Studio Tecnico*  
**Geom. Cataldo Saverio MURACA**  
Via Tirreno n.1 - 87060 Mirto-Crosia (CS)



e-mail- savcrioc955@gmail.com

PEC- cataldo.saverio.muraca@geopec.it

tel. 347.3735802

Con quanto sopra descritto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti che il Sig. Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

**Crosia 16/10/2023**

**Il CTU**

**Geom. Cataldo Saverio MURACA**