

---

# TRIBUNALE DI CATANZARO

## Consulenza Tecnica d'Ufficio nel

Procedimento Esecutivo Immobiliare  
iscritto nel Ruolo Generale delle Esecuzioni

al n° 50/2021

**LEVITICUV SPV S.R.L. E/O LIBERTY SERVICING S.P.A.**

Contro



### Relazione Tecnica e Allegati

Catanzaro li 17/11/2023

*Il Giudice*

Dr.ssa Di Credico Chiara

*Il C.T.U.*

Dott. Arch. Raffaella Squillace



## **Indice**

<b>Introduzione.....</b>	<b>1</b>
<b>Quesito n. 1 .....</b>	<b>2</b>
Identificazione del bene .....	2
Confini , dati catastali e ortofoto .....	3
Rappresentazione fotografica del bene.....	5
<b>Quesito n. 2 .....</b>	<b>13</b>
Titolo di proprietà del bene oggetto dell'esecuzione.....	13
<b>Quesito n. 3 .....</b>	<b>14</b>
Stato di possesso del bene oggetto dell'esecuzione.....	14
<b>Quesito n. 4 .....</b>	<b>15</b>
Criterio di stima adottato e valutazione .....	15
<b>Quesito n. 5.....</b>	<b>18</b>
Formazione dei lotti.....	18
<b>Quesito n. 6 .....</b>	<b>19</b>
Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato.....	19
<b>Quesito n. 7 .....</b>	<b>20</b>
Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	20
<b>Quesito n. 8.....</b>	<b>24</b>
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	24
<b>Quesito n. 9 .....</b>	<b>24</b>
Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	24

---



Possibilità di sanatoria opere.....	27
<b>Quesito n. 10 .....</b>	<b>30</b>
Impianti esistenti e situazione energetica.....	30
<b>Riepilogo valutazione .....</b>	<b>31</b>



## Introduzione

-----

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Squillace, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale, con ordinanza del 26 maggio 2023 è stata nominata C.T.U. nella causa civile R.G.E. 50/2021 vertente tra LEVITICUS SPV S.R.L. E/O CF LIBERTY SERVICING S.P.A. e la signora [REDACTED] successivamente in data 03 giugno 2023 ha prestato giuramento telematico per incarico valutazione compendio immobiliare, prendendo nozione del mandato affidatogli.

Esaminati in studio gli atti del procedimento, effettuate le opportune richieste di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Gasperina (Cz) , il C.T.U. ha informato, il difensore di parte debitrice Avv.Felice Siciliano sulla necessità di effettuare un sopralluogo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, per il giorno 30 settembre 2023; avendo presenziato anche quest'ultimo al suddetto sopralluogo è stato redatto un verbale [ALL. 1], in tale data era presente la Sig.ra [REDACTED] in qualità di cognata della Sig.ra [REDACTED] Debitrice, che ha permesso così l'accesso



all'unità immobiliare, sottoscrivendo quindi entrambi il verbale di sopralluogo [ALL. 1].

## Quesito n. 1

*“Identificazione del bene oggetto del pignoramento.”*

-----

Oggetto della presente procedura è un unico bene immobile che consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Gasperina in Provincia di Catanzaro, nello specifico in **Contrada** detta **Meliti** snc, località Fontanella - CAP 88060.

La frazione o località di Meliti, una zona extraurbana/zona rurale, dista due chilometri dal medesimo comune di Gasperina di cui essa fa parte e dista anche un paio di chilometri dalla località balneare del vicino comune di Montepaone.

La zona extraurbana, in minima parte residenziale, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura comunale), distante pochi chilometri da realtà commerciali quali



alimentari e bar, scuole o altri servizi tipici delle località come quello in esame strettamente collegato a località di mare nelle vicinanze.

**Identificazione catastale Lotto Unico**

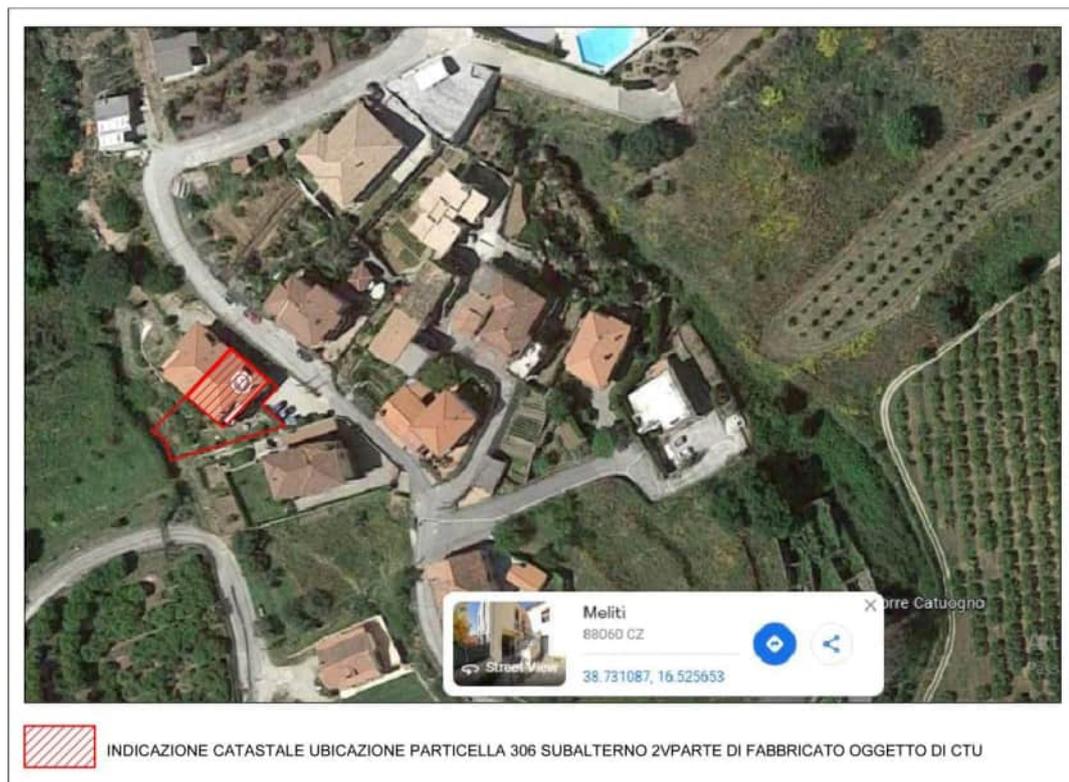
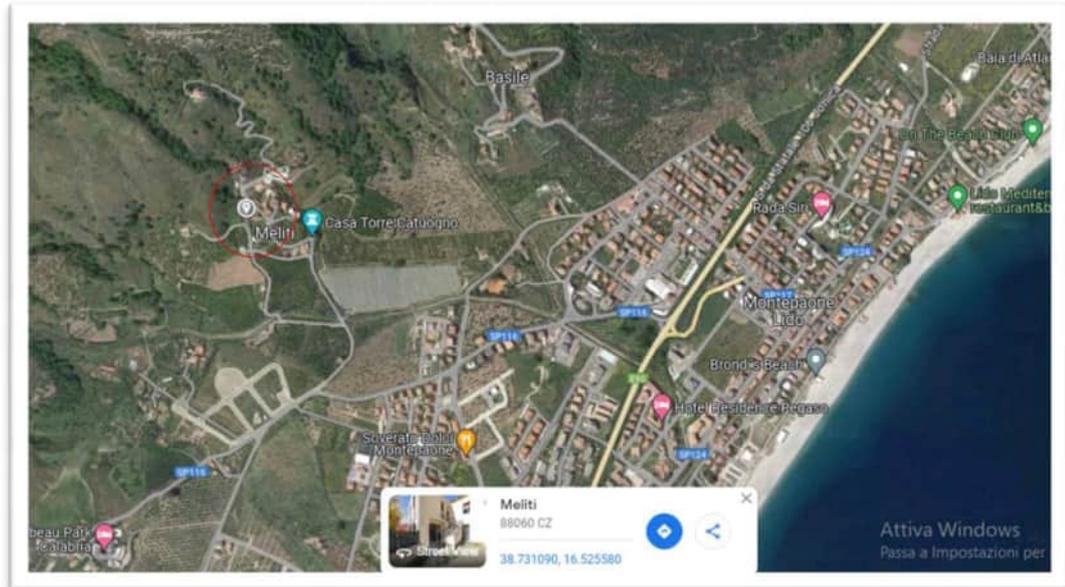
Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare con annessa area di corte di pertinenza esclusiva, identificata al N.C.E.U. del Comune di Gasperina al foglio **20**, particella **306**, subalterno **2**, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq 136, superficie catastale escluse aree scoperte mq 117, rendita catastale euro 244,80, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] eseguita.

L'appartamento, posto al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale due piani fuori terra, confina a NORD-EST e SUD-EST con strada privata di accesso al fabbricato in cui l'appartamento è ubicato adiacente a strada comunale, a SUD-OVEST con porzione di terreno stessa ditta unico accesso al piano seminterrato per metà al di sotto del piano stradale e con proprietà [REDACTED] aventi causa, con proprietà [REDACTED] a NORD-OVEST con appartamento piano terra stesso fabbricato proprietà altra ditta [REDACTED]



## Ortofoto



**Figura 1: Immagine satellitare (Google Earth) con ubicazione dell'immobile oggetto del procedimento**



### **Rappresentazione fotografica del bene**

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 20, p.lla 306, sub. 2; l'appartamento in oggetto è situato al piano terra del fabbricato, a due livelli fuori terra, ubicato in Contrada Meliti, località Fontanella snc del comune di Gasperina (Cz).



**Figura 2 e 3 : Viste prospetto SUD- EST del fabbricato e prospetto NORD-OVEST**

La categoria catastale è A/3 ovvero *“Abitazioni di tipo economico”*.

L'intero immobile è costituito da struttura mista in muratura portante, con solai in latero cemento e tramezzature in laterizio.



L'appartamento è raggiungibile transitando il vano scala comune; è opportuno riportare che il vano scala comune è mancante di rifiniture a regola d'arte quali soglie in marmo e corrimani.



**Figura 4: Ingresso/Vano scale ( a sinistra) e Accesso appartamento (a destra)**

L'appartamento è costituito da un ingresso, cucina - soggiorno molto ampie, dallo stesso ambiente soggiorno si accede anche alla zona cucina comunicante con ambiente soggiorno, corridoio e disimpegno che conduce alla zona notte costituite da tre vani letto ed ad un servizio igienico (vedi tutte le foto. [ALL. 2]).





**Figura 5: (a sinistra) vista ambiente soggiorno (a destra) vista ambiente cucina**



**Figura 6: (a sinistra) camera da letto - (a destra) servizio igienico**



L'appartamento per civile abitazione è composto da un locale cantina ed un locale di sgombero ubicati al piano seminterrato, da quattro vani, una cucina, ed un bagno ubicati al piano terra sovrastante, con annessa area di corte di pertinenza esclusiva avente quest'ultima la superficie di circa 300 metri quadrati, adibita in parte a parcheggi privati e strada accesso al fabbricato da Viale dell'Unità d'Italia.

I locali ubicati al piano seminterrato confinano con terra-pieno, con l'annessa area di corte di pertinenza esclusiva, e con altra proprietà; i vani al piano terra con l'annessa corte confinano nell'insieme, con vano scale, con strada comunale, con proprietà altre ditte.

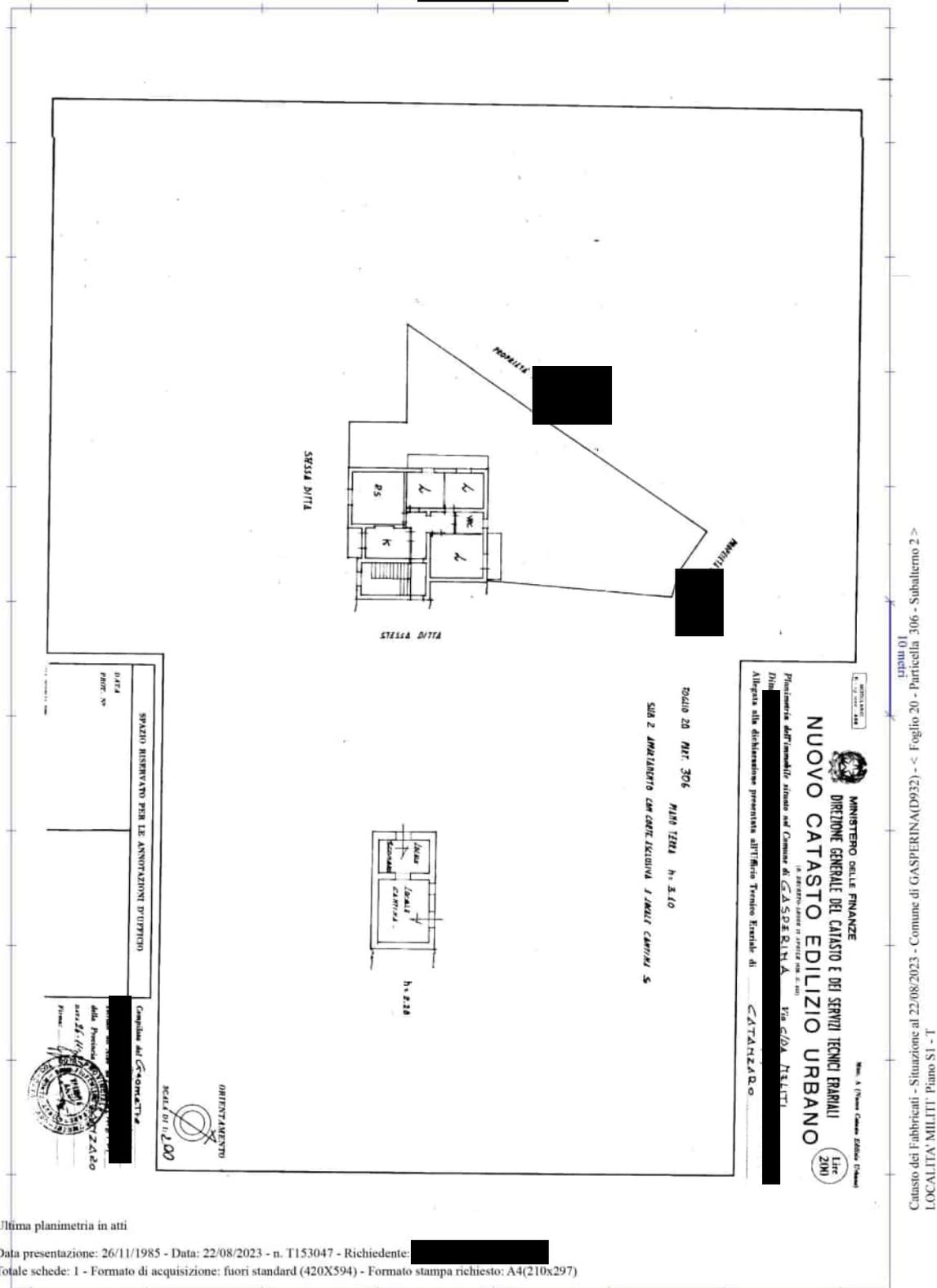
L'appartamento identificato oggi col subalterno 2 presenta delle difformità planimetriche relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale in atti (Figura 7) e la difformità risulta l'ampliamento del servizio igienico attraverso la realizzazione di un vano doccia che ha occupato parte del disimpegno della zona notte, più qualche ulteriore vano armadio a muro a servizio di una camera da letto.

La difformità più consistente di contro, risulta invece il locale cantina ed il locale di sgombero ubicati al piano seminterrato, di altezza utile 2.00 metri sotto livello stradale presente in planimetria catastale sin

---



Data presentazione: 26/11/1985 - Data: 22/08/2023 - n. T153047 - Richiedente: [REDACTED]



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/11/1985 - Data: 22/08/2023 - n. T153047 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 7: Ultima planimetria catastale in atti [ALL. 4]

dal 1985 (Figura 7) ma difforme dagli elaborati allegati alla Concessione edilizia N. 2 del 1978 [ALL. 3A] e alla Concessione edilizia N.17 del 2000 [ALL. 3B], adibiti inoltre abusivamente ad una sorta di mini-appartamento, costituito da ingresso-cucina-soggiorno, un servizio igienico ed una camera da letto, il tutto meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto allegati alla presente.

*Non è stata rinvenuta nessuna documentazione riguardante la conformità degli impianti ai sensi del decreto ministeriale 37/2008 (ex legge 46/90), tantomeno Attestato di Prestazione Energetica (APE).*

Gli impianti (Figura 8), quindi, sono considerati dallo scrivente da controllare e verificarne la rispondenza alla vigente normativa; i costi per la revisione degli impianti è stimabile a corpo in € **200,00** per impianto elettrico ed in € **200,00** per impianto idraulico, salvo lavori di adeguamento alla certificazione.





**Figura 8: Particolari Ingresso al fabbricato e Terrazzo – Ambiente Soggiorno con Termocamino**

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in un discreto stato di conservazione generale esterno e di conseguenza internamente.

L'immobile non risulta abbia le caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.



Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile:

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>MATERIALE/FINITURA</b>
Struttura portante	Muratura portante
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Serramenti in legno e tapparelle in pvc
Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore salmone
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo impianto termico con termocamino, radiatori e Scaldacqua a gas
Impianto di climatizzazione	Presente unità moto-condensante esterna con un condizionatore split interno
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non presente/non disponibile



## Quesito n. 2

*“Titolo di proprietà del bene oggetto dell’esecuzione.”*

-----

### **Lotto UNICO**

L’immobile di cui al presente lotto UNICO (N.C.E.U. foglio 20 p.lla 306, sub 2) è di proprietà della sig.ra Bruno Daniela, la quale lo ha acquistato in forza del seguente atto:

*Atto di Compravendita a rogito del notaio DOTT.ssa ELISA APA di Rossano repertorio n° 23482 Racc.n. 9672 del 12/08/2010, trascritto a Rossano in data 13/08/2010 al reg. gen. n° 1467a favore di* [REDACTED]

[REDACTED] *contro i Sigg.* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

E’ allegato alla presente, la copia dell’ultimo atto di compravendita, stipolato tra la sig.ra [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] **ALL. 5].**



## Quesito n. 3

*“Stato di possesso attuale dell’immobile oggetto dell’esecuzione.”*

-----

### **Lotto Unico**

L’unità immobiliare di cui al lotto UNICO al momento del sopralluogo (e come ben evidente dal report fotografico) risultava occupata da persone.

È doveroso riportare che i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] individuati come suoceri della Sig.ra [REDACTED] non presenti al sopralluogo, risiedono nell’immobile esecutato, non avendo altra possibilità di alloggio.

È importante, a tal fine, riportare che, giusta richiesta inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Catanzaro Prot. N. 91722 del 29 agosto 2023 tendente ad ottenere copia di eventuali contratti di locazione sussistenti, **non** è risultata la sussistenza di un alcun contratto di locazione [ALL. 6].



## Quesito n. 4

*“Criterio di stima adottato e valutazione.”*

-----

### **Lotto Unico**

Per una corretta determinazione del valore del lotto UNICO per mq lordo di superficie coperta sono stati consultati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e del sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) [ALL. 7].

Il valore dedotto dagli strumenti consultati per le aree coperte per il Comune di Gasperina, zona extraurbana - zona rurale / Località Melitì a destinazione residenziale / abitazioni di tipo economico / Semestre 1 – 2023 , rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

Valori OMI per abitazioni di tipo economico		Valore Borsinoimmobiliare.it per abitazioni di tipo economico
Min	Max	Zone periferiche
450,00 €/mq	550,00 €/mq	437,00 €/mq

In considerazione dei rilievi fatti sull'immobile, elaborati i dati catastali, tenuto conto del contesto ambientale ed urbanistico e dello stato di conservazione del bene è stato scelto di prendere il prezzo



corrispondente al valore più alto proposto dagli strumenti consultati pari ad € 550,00 per metro quadrato; tale valutazione è adeguata anche alle buone condizioni in cui versa l'unità immobiliare; quindi, il prezzo per metro quadrato, verrà calcolato come segue:

Valore massimo dei riferimenti *OMI*

**Valore = 550,00 €/mq**

Appartamento Foglio 20 p.lla 306 sub. 2

- Superficie coperta lorda => 123,00 mq (data dalla superficie coperta di 107 mq + 25% della superficie balcone di circa 4,50 mq + 20% della superficie locale cantina e sgombero di circa 11,50 mq)

Appartamento 123 mq x 550 €/mq(lordo) => **67.650 €**

Al fine di rendere comparabile l'acquisto del cespite in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato è stato scelto di aumentare il prezzo dedotto precedentemente di una percentuale pari al **5%**, vista la tipologia di impianto termico della casa con un riscaldamento autonomo, costituito da termocamino e radiatori.

Il valore sarà, quindi, pari a € **71.000,00**



Detraendo infine i seguenti costi:

Costo sanatoria diversa distribuzione interna (a detrarre) => - **2.350,00 €**

Costo sanatoria dal punto di vista urbanistico del volume tecnico sotto  
livello stradale (a detrarre) => - **2.000,00 €**

Verifica conformità impianti (a detrarre) salvo adeguamenti  
. => - **400,00 €**

Il valore complessivo del **Lotto Unico** risulta quindi pari a

€ **66.250,00**



## Quesito n. 5

*“Formazione dei lotti.”*

-----

Oggetto della presente procedura è un unico bene immobile, per cui verrà disposto un Lotto UNICO.

### Lotto UNICO

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Gasperina (CZ) al foglio **20**, particella **306**, subalterno **2**; l'appartamento, posto al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale due piani fuori terra, confina a NORD-EST e SUD-EST con strada privata di accesso al fabbricato in cui l'appartamento è ubicato adiacente a strada comunale, a SUD-OVEST con porzione di terreno stessa ditta unico accesso al piano seminterrato per metà al di sotto del piano stradale e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED] a NORD-OVEST con appartamento piano terra stesso fabbricato proprietà altra ditta [REDACTED]



Si precisa che la conformazione dell'appartamento con unico accesso e unico servizio igienico non ne consente un frazionamento comodamente divisibile che comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

## Quesito n. 6

*“Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato.”*

-----

### **Diritti Reali Pignorati**

Il bene ricade nel Comune di Gasperina Provincia di Catanzaro ed è censito al N.C.E.U. al **Foglio 20, particella 306, subalterno 2.**

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, è quello di **PROPRIETA'**, che corrisponde al medesimo riportato nell'atto di compravendita del 12/08/2010 e nella relativa nota di trascrizione del 13/08/2010, come già descritto nella risposta al quesito n. 2.



Il bene, quindi, risulta in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]  
nata a [REDACTED] a quale dichiara di essere coniugata in  
regime di separazione legale dei beni.

## Quesito n. 7

*“Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.”*

-----

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 17 novembre 2023 risulta che sui beni oggetto della presente, sono presenti le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

### **SEZIONE A – Generalità:**

Riguardo tutti i beni ricadenti nel compendio pignorato sono presenti i seguenti vincoli e pregiudizi le cui visure ipotecarie sono allegate

[ALL. 8]:

- Iscrizioni ipotecarie

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/08/2010 - Registro Particolare 8928  
Registro Generale 13912  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23482/9672 del 12/08/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GASPERINA(CZ)



## SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/08/2010 - Registro Particolare 3056 Registro Generale 13913

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23483/9673 del 12/08/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in GASPERINA(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2010 - Registro Particolare 3557 Registro Generale 16609

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23543/9721 del 08/10/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in GASPERINA(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/2012 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 1193

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78812/27926 del 29/12/2011  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in MONTEPAONE(CZ)  
SOGGETTO DONATARIO

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2020 - Registro Particolare 8187 Registro Generale 10974

Pubblico ufficiale UFFICIALE GUDIZIARIO UNEP DI CATANZARO  
Repertorio 3736 del 27/07/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GASPERINA(CZ)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2021 - Registro Particolare 5079 Registro Generale 6168

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2750 del 06/05/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GASPERINA(CZ)



- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);

*Verbale di Pignoramento Immobili a rogito della Corte di Appello di Catanzaro repertorio n° 2750 del 06/05/2021, trascritto a Catanzaro in data 12/05/2021 al reg. gen. n° 6168 ed al reg. part. n° 5079, a favore LEVITICUS SPV S.r.l. con sede in Roma contro la Sig.ra [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.*

### 3) Difformità urbanistico-edilizie

Essendo il fabbricato edificato con Concessione edilizia del 30 giugno 1978 Pratica edilizia N. 2 , le difformità urbanistiche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e del locale di sgombero e cantina sotto il livello stradale, verranno caratterizzate sulla base degli elaborati tecnici allegati al suddetto permesso e della planimetria catastale in atti confrontandole con lo stato di fatto rilevato (Figura 9); per la sanatoria di tali difformità è prevista una spesa indicativa pari ad € 4.000,00 come trattato nella risposta al quesito 9.

A tal riguardo si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.



#### 4) Difformità Catastali

Le difformità riscontrate a livello catastale riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni e per la loro regolarizzazione è prevista una spesa complessiva pari ad € 350,00, così come trattato nella risposta al quesito 10.

A tal riguardo si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Si precisa infine che **l'immobile non fa parte di condominio**, per cui non vi sono spese di gestione o manutenzione fisse.

Si ribadisce che l'intero fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione.



## Quesito n. 8

*“Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.”*

-----

All’esito delle indagini effettuate presso gli archivi del Catasto e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non è risultata alcuna prova che l’immobile sia stato edificato su suolo demaniale.

## Quesito n. 9

*“Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.”*

-----

Il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza di accesso agli atti, tramite mail-pec del 07 settembre 2023 [ALL. 9] presso l’archivio del settore urbanistica del comune di Gasperina (CZ).

Nella richiesta si invitava l’Ufficio a trasmettere tutto quanto riconducibile a pratiche urbanistiche in testa alla signora XXXXXXXXXX



██████████ ed all'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 20, particella 306 sub. 2.

Non avendo ricevuto risposta alcuna a quanto richiesto dopo circa due mesi dalla comunicazione e una telefonata di sollecito, la Sottoscritta si è recata personalmente all'Ufficio Tecnico del Comune di Gasperina in data 08 novembre 2023, ricevendo s.p.m. copie delle pratiche rinvenute in testa ai soggetti ed all'immobile indicati, riservandosi all'occorrenza di proseguire le ricerche e comunicare l'eventuale reperimento di altri fascicoli in oggetto.

Alla luce della documentazione rinvenuta e riguardante l'immobile oggetto della presente il fabbricato risulta essere edificato in forza di Concessione Edilizia del 30 giugno 1978 Pratica N.2 **[ALL. 3A]** ; in particolare, la planimetria catastale in atti è datata 26 novembre 1985 e presentata nella medesima data di cui sopra; è stata rinvenuta ulteriore Concessione Edilizia per la sopraelevazione di tutto il fabbricato su cui insiste l'appartamento esecutato indicante data 13 settembre 2000 Pratica edilizia n. 1237 Protocollo n.17**[ALL. 3B]** e Denuncia di inizio attività del 24 gennaio 2007 al n. 446 di protocollo **[ALL. 3C]** con oggetto la realizzazione di un tetto a copertura del lastrico solare esistente, non è stata rilasciata alcuna Certificazione di Agibilità

---



tantomeno mai richiesta come da Attestazione del Responsabile area tecnica del Comune di Gasperina Prot. 3341 del 02.05.2023  
**[ALL. 3D].**

Come già in precedenza relazionato, nello specifico si evidenzia una difformità urbanistico-catastale consistente nella mancata rappresentazione del piano seminterrato di altezza utile 2.00 ml da adibire a locale sgombero/cantina sotto il livello stradale con accesso esclusivo dalla porzione di terreno lato sud-ovest del fabbricato, facendo presente che già dalle prime fasi di consultazione dei documenti facilmente acquisiti, sono emerse delle discrepanze di carattere urbanistico/catastale che vengono confermate dalle pratiche edilizie piu' recenti rispetto al progetto del 1978, oltre a variazioni interne, in contrasto con quanto presente nella planimetria catastale in atti prelevata dal *Sister* dell'Agenzia dell'Entrate (cfr allegato n. 4), c'è da osservare che quest'ultima discrepanza riguardante la diversa distribuzione interna è ben meno importante della discrepanza suddetta, perché facilmente sanabile mediante la presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria e relativa nuova variazione catastale.



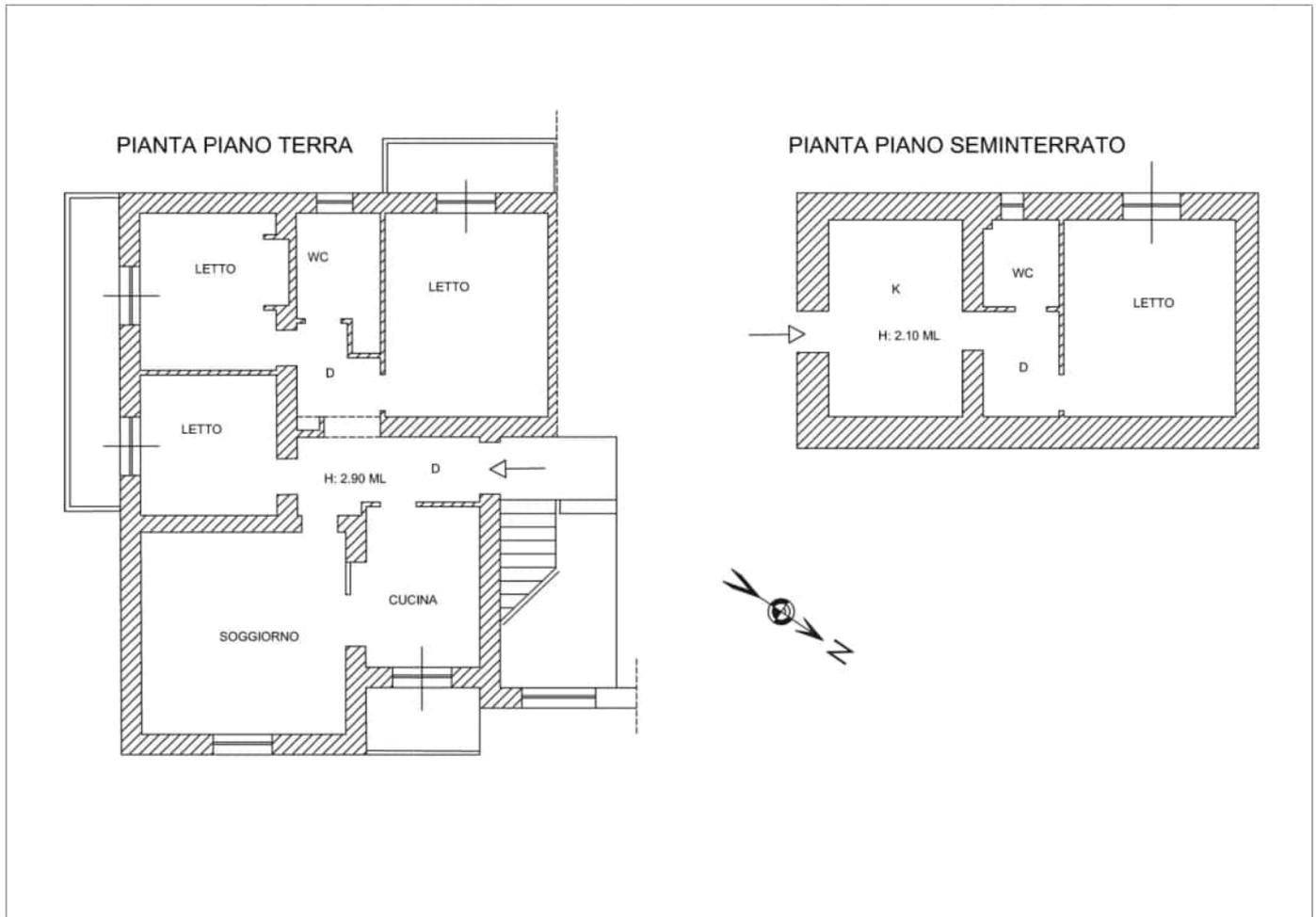


Figura 9 : Planimetria stato reale e rilevato

### **Possibilità di sanatoria opere**

All'esito delle ricerche effettuate e come già in precedenza relazionato, l'unità immobiliare, realizzata con Concessione Edilizia N.2/1978 e N.17/2000, presenta una difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio e catastale consistente nella diversa distribuzione degli spazi



interni e di un locale cantinato di sgombero seppur sotto il livello stradale non rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie assentite . Le difformità possono essere sanate, dal punto di vista urbanistico, mediante la presentazione di una pratica urbanistica del tipo C.I.L.A. in Sanatoria, al fine di sanare le opere abusive e di una nuova pratica di variazione catastale.

I costi per tali adempimenti possono ritenersi pari ad € **1.000,00** (di cui all'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 rev. 01/09/2017) per sanzione e circa € **1.350,00** per compensi professionali per redazione progetto, deposito dello stesso e redazione pratica di variazione catastale compresi i tributi catastali.

La difformità più consistente di contro, risulta invece il locale cantina ed il locale di sgombero ubicati al piano seminterrato, di altezza utile 2.00 metri sotto livello stradale presente in planimetria catastale sin dal 1985 (Figura 7) ma difforme dagli elaborati allegati alla Concessione edilizia N. 2 del 1978 [**ALL. 3A**] e alla Concessione edilizia N.17 del 2000 [**ALL. 3B**], adibiti inoltre abusivamente ad una sorta di mini-appartamento, costituito da ingresso-cucina-soggiorno, un servizio igienico ed una camera da letto, il tutto meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto allegati

---



alla presente, i costi per l'adeguamento di quest'ultimo intervento è stimabile indicativamente a corpo in € **2.000,00**.

In conclusione, al fine di sanare le opere presenti all'interno dell'unità immobiliare, i costi da sostenere saranno i seguenti:

- Onorario del Professionista per compilazione e la presentazione della pratica in sanatoria: circa € 1.000,00
- Spese intervento realizzato in assenza di titolo abilitativo, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con pagamento di sanzione pecuniaria di : € 1.000,00
- Esecuzione di variazione catastale: circa € 350,00

Il totale dei costi da sostenere sono pari a circa € **4.350,00**.



## Quesito n. 10

### **Impianti esistenti e situazione energetica**

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sotto traccia e d'impianto idrico sotto traccia che necessitano entrambi di controllo e verifiche per eventuale rilascio di dichiarazione di conformità.

Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi del D.M. 37/2008.

Ai fini della prestazione energetica, l'unità immobiliare ricade in **CLASSE ENERGETICA "C"** così come da Attestato di Prestazione Energetica Codice Identificativo : 7905623000140544 - del 20/11/2023 allegato alla presente [ALL. 11] e trasmesso al sistema informativo della Regione Calabria, con validità limitata al 31/12 dell'anno successivo all'emissione della stessa, per assenza di libretto impianti e irregolarità dei controlli di manutenzione degli stessi.



## Riepilogo Valutazione

- **Lotto Unico** formato da un immobile individuato al N.C.E.U.  
al foglio **20** particella **306** subalterno **2** del Comune di Gasperina  
in Provincia di Catanzaro:

€ **66.250,00**

