

**Consulenza Tecnica d'Ufficio  
nel**

**Procedimento Esecutivo Immobiliare  
iscritto nel Ruolo Generale delle Esecuzioni**

**al n° 11/2023**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro

**Omissis e Omissis**

**Relazione Tecnica e Allegati**

Catanzaro lì 12/02/2024

*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>17</b>
Formazione dei lotti.....	17
<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>23</b>
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	23
<b>Quesito n. 9</b> .....	<b>24</b>
Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	24

<b>Quesito n. 10</b> .....	<b>27</b>
Possibilità di sanatoria opere .....	27
<b>Quesito n. 11</b> .....	<b>27</b>
Impianti esistenti e situazione energetica.....	27
<b>Riepilogo valutazione</b> .....	<b>28</b>

## Introduzione

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Squillace, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale, con ordinanza del 04 agosto 2023 è stata nominata C.T.U. nella causa civile R.G.E. 11/2023 vertente tra BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. ed il signor "**Omissis**" e la sig.ra "**Omissis**", successivamente in data 13 agosto 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 Simeri Crichi (Cz), il C.T.U. è stata informata, dal Custode nominato Avv. Martia Larussa, sulla data per l'espletamento del sopralluogo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, per il giorno 06 ottobre 2023 a mezzo mail-pec; avendo presenziato al suddetto sopralluogo di quest'ultimo è stato redatto un verbale [ALL. 1], in tale data erano presenti il Sig. "**Omissis**" e la "**Omissis**", che hanno 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 turistica, nel dettaglio trattasi di villetta unifamiliare tipo “duplex” ubicata nel Comune di Simeri Crichi in Provincia di Catanzaro, nello specifico facente parte del lotto n.16 del complesso denominato Santa Lucia

**Località Chiusa** - CAP 88050.

La frazione o località Chiusa , una zona suburbana/fascia litoranea, dista circa quindici chilometri dal medesimo comune di Simeri Crichi di cui essa fa parte e dista circa un chilometro e mezzo dalla località balneare di Simeri Mare.

La zona suburbana, con tipologia prevalente di abitazioni civili, 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.

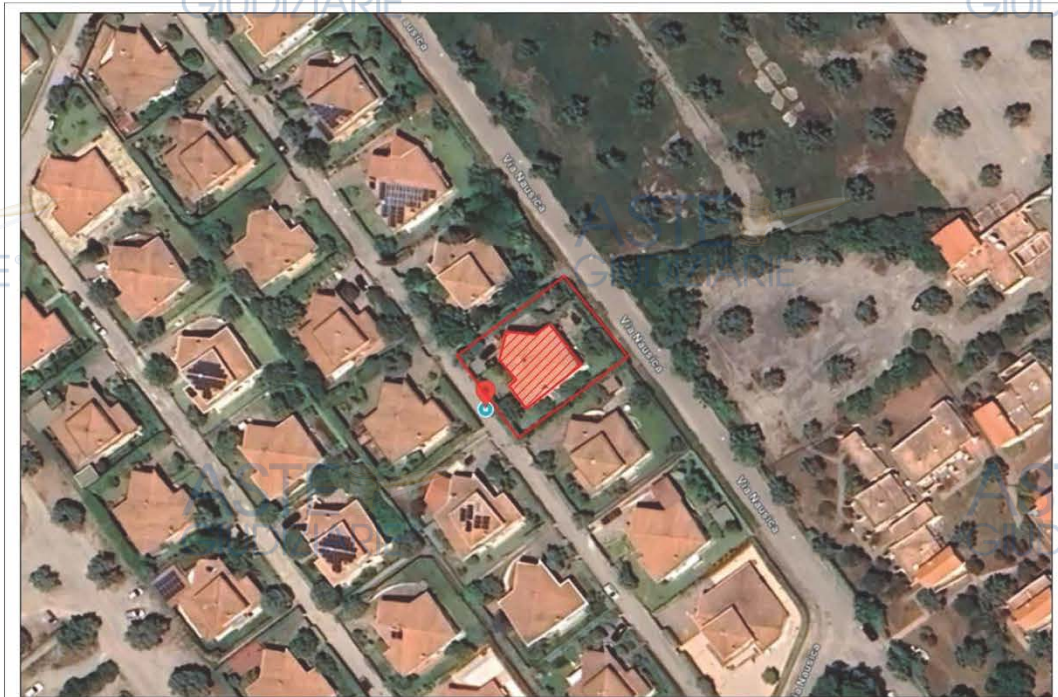
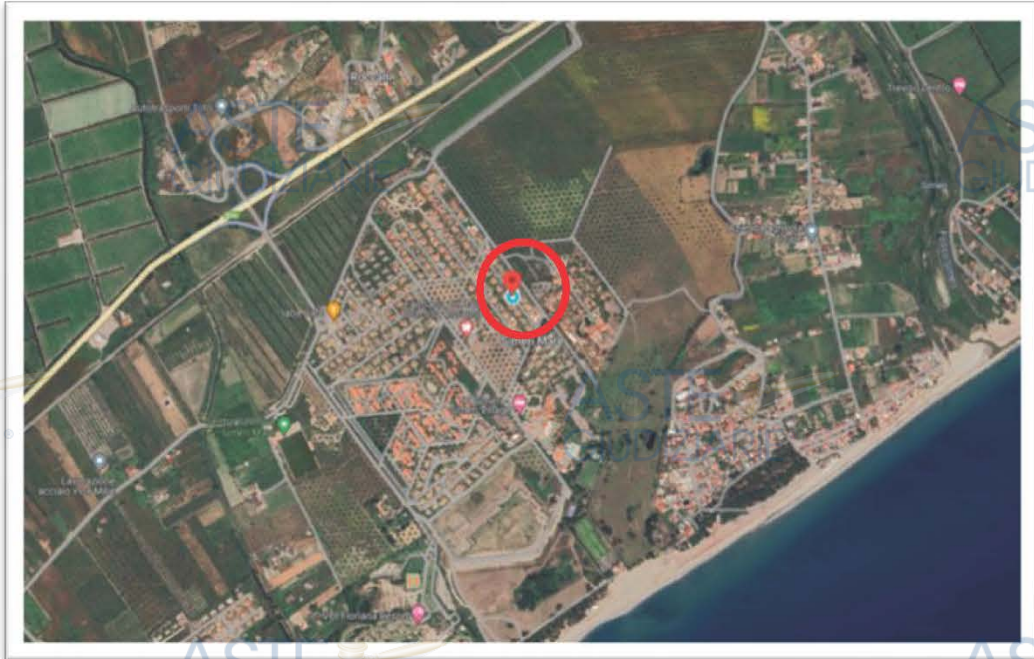
### **Identificazione catastale Lotto Unico**

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 Simeri Crichi al foglio **27**, particella **1636**, Categoria A/7, Classe U, consistenza vani 7, superficie catastale mq 236, superficie catastale escluse aree scoperte mq 224, rendita catastale euro 488,05, in testa a **"Omissis"** nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. **"Omissis"**, esecutato.

La villetta in oggetto unifamiliare tipo "duplex", ossia un tipo di alloggio disposto su 2 livelli dotato di una scala interna che spesso collega i due piani sovrapposti, si sviluppa su piano seminterrato e piano terra, consiste in sette vani catastali e confina con strada di lottizzazione proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi eredi o aventi causa da tre lati, salvo altri.



Ortofoto



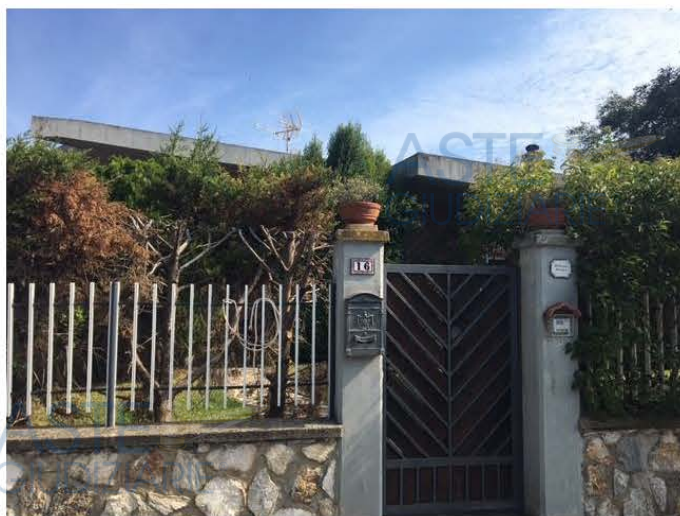
 INDICAZIONE CATASTALE UBICAZIONE FOGLIO 27 PARTICELLA 1636 FABBRICATO OGGETTO DI CTU

Figura 1: Immagine satellitare (Google Earth) con ubicazione dell'immobile oggetto del procedimento coordinate 38.866739 N - 16.697173 E



### **Rappresentazione fotografica del bene**

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 27, p.lla 1636; la villetta unifamiliare tipo "duplex", sviluppantesi su piano seminterrato e piano terra, di sette vani catastali, è ubicata nel Comune di Simeri Crichi in Provincia di Catanzaro, **Località Chiusa Villaggio Santa Lucia n.16 - CAP 88050.**



**Figura 2 e 3 : Viste prospetto INGRESSO PRINCIPALE PEDONALE del villino e INGRESSO CARRABILE**

La categoria catastale è A/7 ovvero "*Abitazioni in villini*".

L'intero immobile è costituito da struttura portante in cemento armato composta da un telaio di pilastri e travi primari, con solai in latero-cemento e tramezzature in laterizio.



L'immobile è raggiungibile transitando il giardino di pertinenza esclusiva; è opportuno riportare che esiste ulteriore accesso carrabile e rampa di adeguata pendenza per accesso al piano seminterrato lato garage e locale di sgombero.



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

Il piano terra è costituito da un ingresso-soggiorno molto ampio, dallo stesso ambiente soggiorno si accede anche alla zona cucina abitabile comunicante con ambiente soggiorno disimpegno che conduce alla zona notte costituita da due vani letto ed ad un servizio igienico, corpo scala che conduce al piano seminterrato accessibile solo da quest'ultimo (vedi tutte le foto. [ALL. 2]).

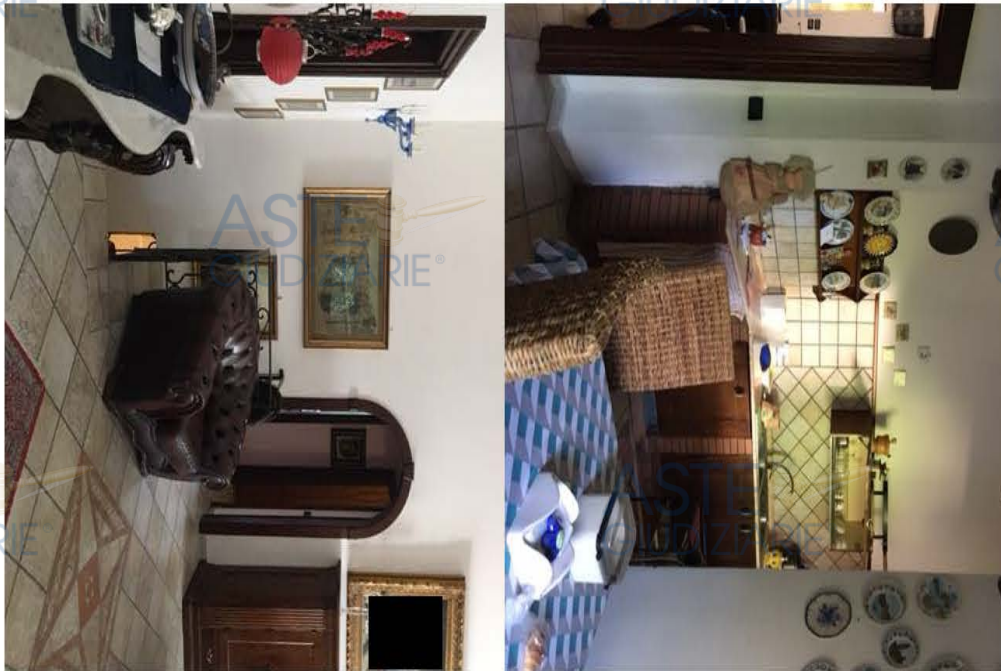


Figura 5: (a sinistra) vista ambiente ingresso-soggiorno (a destra) vista ambiente cucina

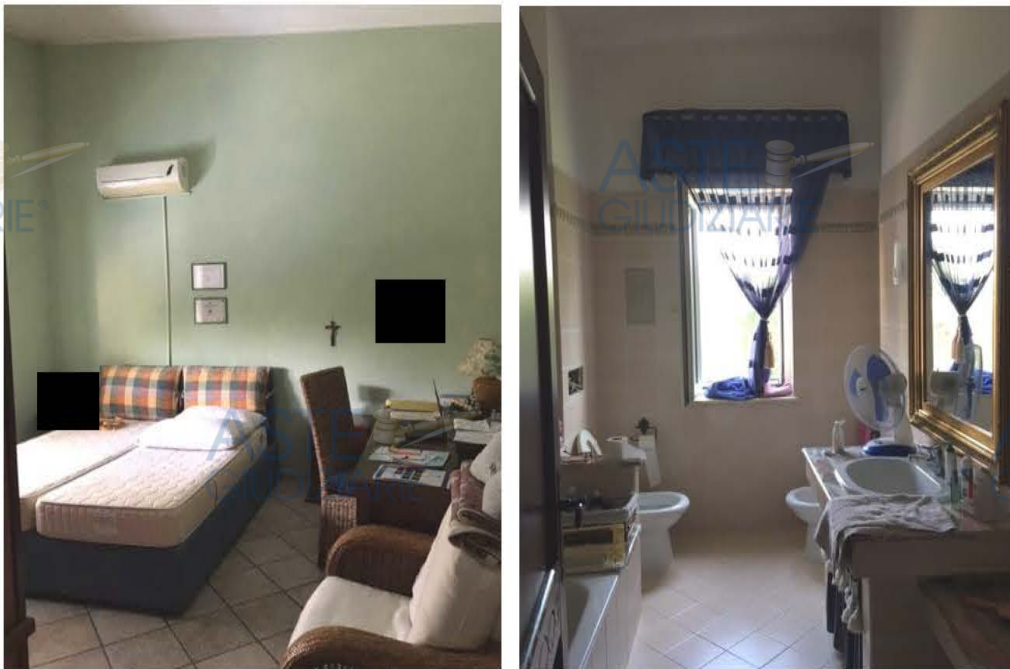


Figura 6: (a sinistra) una camera da letto - (a destra) servizio igienico



Il villino per civile abitazione è composto inoltre da vani deposito ad uso non residenziali ed un locale cantina ubicati al piano seminterrato, i vani sono utilizzati impropriamente come si evince dalle fotografie allegate, sullo stesso piano si trova il garage con unico accesso dalla rampa esterna con annessa area di corte di pertinenza esclusiva avente quest'ultima la superficie di circa 630 metri quadrati, adibita in parte a parcheggi privati, viottolo di accesso al fabbricato e aree a verde che costituiscono il giardino privato.

Sempre nel piano interrato è stato ricavato un locale indipendente con accesso dalla rampa carrabile sfruttando il terra-pieno creatosi tra muro della rampa stessa e muro perimetrale del fabbricato.

Tutte le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la concessione edilizia n.763 del 19 ottobre 1995 [**ALL. 3A**] risultano essere sanate urbanisticamente attraverso una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria prot. N. 4823 del 14 luglio 2014 [**ALL. 3B**], il tutto meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto allegati alla presente, pertanto risulta anche corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ed i relativi dati catastali nonché della corrispondente planimetria [**ALL. 4**].



Data presentazione: 12/06/1998 - Data: 07/09/2023 - n. T350975 - Richiedente [REDACTED]

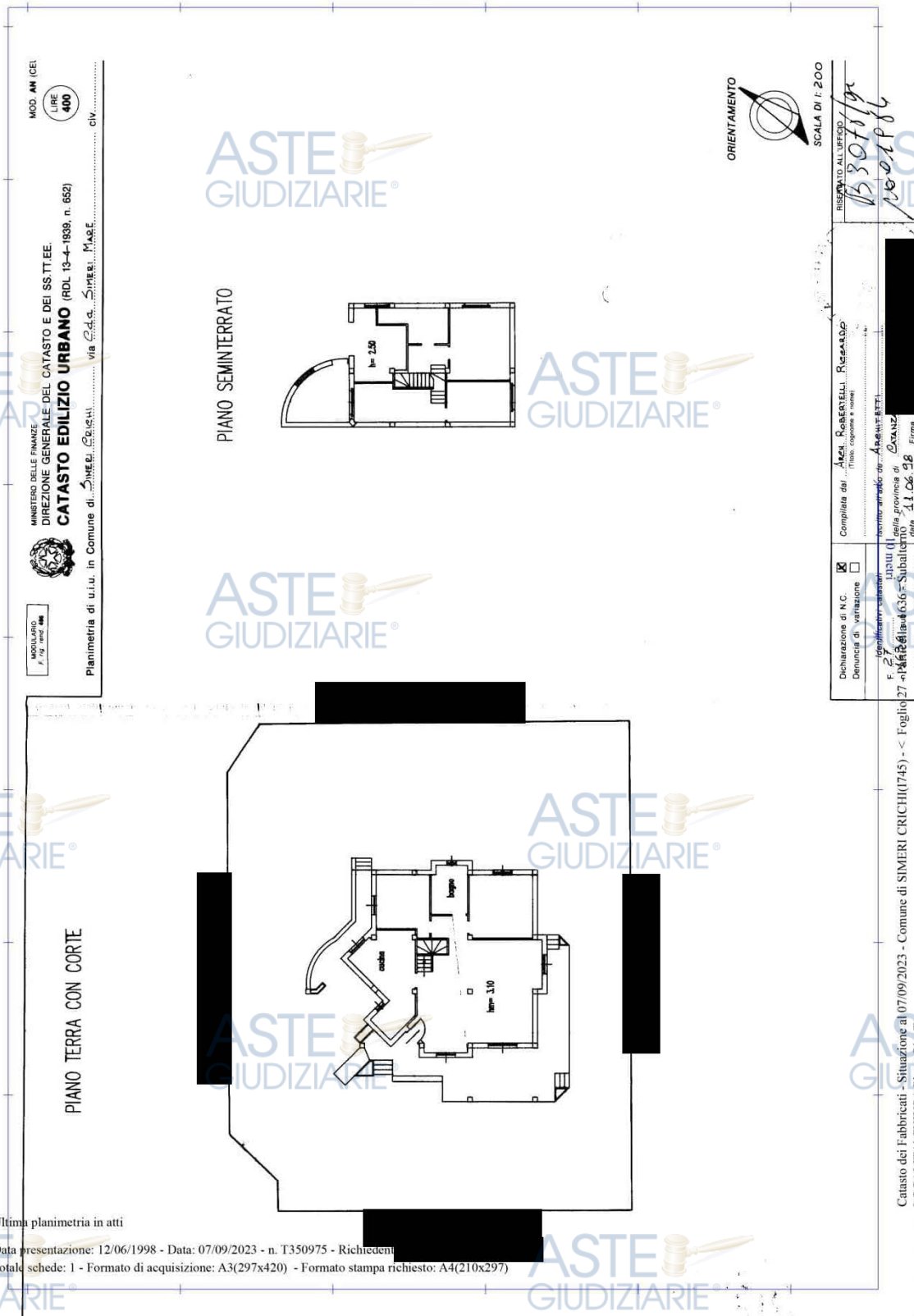


Figura 7: Ultima planimetria catastale in atti [ALL. 4]

*Non è stata fornita documentazione riguardante la conformità degli impianti ai sensi del decreto ministeriale 37/2008 (ex legge 46/90), ma è presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto gli impianti (Figura 8), 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 Caldaia posta adiacente Ingresso principale – Ambiente Soggiorno con caminetto**

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in un buono stato di conservazione generale, tuttavia necessitano piccoli interventi di manutenzione ordinaria come ripristino intonaco ammalorato in alcuni punti del portico esterno e di conseguenza internamente (Figura 9).



**Figura 9: Particolari intonaco esterno e interno piano terra ammalorato**

L'immobile non ha decisamente le caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.

Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile:



TIPOLOGIA	MATERIALE/FINITURA
Struttura portante	Telaio di pilastri e travi primari in Cemento armato
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Serramenti in pvc con vetrocamera e persiane in pvc
Porte interne	Legno massello
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore salmone e rivestimenti in pietra
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica/cotto/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica/cotto
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 con termosifoni in alluminio e caldaia alimentata a gas metano + camino a legna zona giorno
Impianto di climatizzazione	Presenti varie unità moto-condensanti esterne con un condizionatori split interno per ambiente
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non disponibile

## Quesito n. 2

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

### Lotto UNICO

L'immobile di cui al presente lotto UNICO (N.C.E.U. foglio 27 p.lla 1636 ) è di proprietà del sig. **“Omissis”**, in separazione dei beni con la sig.ra **“Omissis”**, il quale lo aveva acquistato in forza del seguente atto :

*Atto di Compravendita a rogito del notaio Paola Scordamaglia di Catanzaro repertorio n° 288 Racc.n. 131 del 24/05/2016, trascritto a Catanzaro in data 26/05/2016 al reg. gen. n° 7025 a favore di **“Omissis”** nato a [REDACTED] [REDACTED] contro **“Omissis”** nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Cz) il [REDACTED] che dichiara di essere coniugata in separazione dei beni [ALL. 5A].*

A sua volta il Sig. **“Omissis”** e la Sig.ra **“Omissis”** avevano dichiarato di essere divenuti proprietari dell'immobile oggetto della presente, così come indicato di seguito:

Atto di Compravendita a rogito del notaio Paola Gualtieri di  
Catanzaro repertorio n° 112592 Racc.n. 26019 del 11/01/1999,  
trascritto a Catanzaro in data 04/02/1999 al reg. gen. n° 2289 a  
favore di “Omissis” nato a [REDACTED] e di “Omissis”  
nata a [REDACTED] con lui convivente, contro il Sig.  
“Omissis” nato [REDACTED] [ALL. 5B].

### 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, risiedono come comunicato dai presenti, nell’immobile esecutato, i Sigg. “Omissis” e “Omissis”.

È importante, a tal fine, riportare che, giusta richiesta inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Catanzaro Prot. N. 108472 del 25 ottobre 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 Simeri Crichi, zona suburbana – fascia litoranea / Località Chiusa a destinazione residenziale / abitazioni di tipo Ville e Villini / Semestre 1 – 2023 , rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

Valori OMI per abitazioni di tipo ville e villini		Valore Borsinoimmobiliare.it per abitazioni di ville e villini	
Min	Max	Min	Max
1.000,00 €/mq	1.350,00 €/mq	837,00 €/mq	1.125,00 €/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 medio proposto dagli strumenti consultati pari ad € 1.175,00 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 medio dei riferimenti *OMI*

**Valore = 1.175,00 €/mq**

Appartamento Foglio 27 p.lla 1636

- Superficie coperta lorda => 236,00 mq (data dalla superficie coperta di 224 mq + 25% della superficie balcone di circa 36 mq + 20% della superficie locale cantina e sgombero di circa 15,00 mq)

Immobile 236 mq x 1.175 €/mq(lordo) => **277.300 €**

Il valore sarà, quindi, pari a € **277.300,00**

Detraendo infine i seguenti costi:

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

Ripristino intonaco ammalorato di base pilastro portico e parte di muratura interna zona soggiorno (a detrarre)  
=> **- 400,00 €**

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

€ **276.500,00**

## 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 Simeri Crichi (CZ) al foglio **27**, particella **1636**; la villetta in oggetto unifamiliare tipo “duplex” , ossia un tipo di alloggio disposto su 2 livelli dotato di una scala interna che spesso collega i due piani sovrapposti, si sviluppa su piano seminterrato e piano terra, consiste in sette vani catastali con giardino di pertinenza esclusiva che si sviluppa tutto intorno all'immobile suddetto; questo confina a NORD-EST e SUD-OVEST con strade di lottizzazione e a



SUD-EST e NORD-OVEST con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi eredi,  
salvo altri.

L'immobile è raggiungibile transitando il giardino di pertinenza esclusiva e da ulteriore accesso carrabile e rampa di adeguata pendenza per accesso al piano seminterrato lato garage e locale di sgombero.

Si precisa che la conformazione dell'immobile di categoria A7 tipologia "duplex" con accessi esclusivi, si sviluppa completamente nella categoria residenziale su un unico piano con relativo servizio igienico, mentre gli annessi locali seminterrati, garage e magazzino sono classificati come locali non residenziali per altezze utili e superfici illuminanti, pertanto ciò non ne consente un frazionamento 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 Catanzaro ed è censito al N.C.E.U. al **Foglio 27, particella 1636**. Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, è quello di **PROPRIETA'**, che corrisponde al medesimo riportato nell'atto di compravendita del 24/05/2016 e nella relativa nota di trascrizione del 26/05/2016 . Il bene, quindi, risulta in piena proprietà al Sig. **“Omissis”** nato a [REDACTED] il

quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni con la Sig.ra **“Omissis”** [REDACTED] con lui convivente, come già descritto nella risposta al quesito n. 2.

Si precisa che la conformazione dell'immobile di categoria A7 tipologia “duplex” con accessi esclusivi, si sviluppa completamente nella categoria residenziale su un unico piano con relativo servizio igienico, mentre gli annessi locali seminterrati, garage e magazzino sono classificati come locali non residenziali per altezze utili e superfici illuminanti, pertanto ciò non ne consente un frazionamento

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. 7

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

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Catanzaro in data 13 febbraio 2024 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 04/02/1999 - Registro Particolare 1832 Registro  
Generale 2289  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 112592 del 11/01/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SIMERI CRICHI(CZ)  
SOGGETTO ACQUIRENTE



2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2006 - Registro Particolare 1325 Registro Generale 9798

Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 142374/38593 del 31/05/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in SIMERI CRICHI(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2016 - Registro Particolare 687 Registro Generale 6253

Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA PAOLA Repertorio 281/126 del 10/05/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in SIMERI CRICHI(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/2016 - Registro Particolare 5495 Registro Generale 7025

Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA PAOLA Repertorio 288/131 del 24/05/2016  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SIMERI CRICHI(CZ)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2020 - Registro Particolare 884 Registro Generale 9809

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 272 del 17/07/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in SIMERI CRICHI(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2023 - Registro Particolare 1577 Registro Generale 2008

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 174 del 17/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SIMERI CRICHI(CZ)

*La Banca Nazionale del Lavoro SPA ha notificato atto di precetto in data 18.11.2022, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 207.680,69 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.*

3) Difformità urbanistico-edilizie

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia N. 763 Prot. 6582/95 del 19 ottobre 1995 Pratica edilizia N. 23/95, le difformità urbanistiche rispetto alla concessione originaria consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e del locale di sgombero sotto il livello stradale, caratterizzate sulla base degli elaborati tecnici allegati al suddetto permesso e della planimetria catastale in atti confrontandole con lo stato di fatto rilevato, sono state tutte sanate attraverso una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (S.C.I.A. in Sanatoria art. 49, comma 4 bis del d.P.R. n. 380/2001) Prot. 4823 del 14.07.2014 come trattato nella risposta al quesito 9.

#### 4) Difformità Catastali

Le difformità di diversa distribuzione interna e locale sgombero sono state regolarizzate anche a livello catastale, così come trattato nella risposta al quesito 10.

Si precisa infine che l'immobile non fa parte di condominio, tuttavia come da primo *Atto di Compravendita a rogito del notaio Paola Gualtieri di Catanzaro repertorio n° 112592 Racc.n. 26019 del 11/01/1999, trascritto a Catanzaro in data 04/02/1999 al reg. gen. n° 2289 [ALL. 5B]* risultano condominiali le strade interne ed i percorsi

pedonali, pertanto le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali vie (illuminazione, pulizia, riparazioni, etc.) sono a carico dei condomini in proporzione alla loro superficie utile di proprietà. 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 10 ottobre 2023 [ALL. 9] presso l'archivio del settore urbanistica del comune di Simeri Crichi (CZ).

Nella richiesta si invitava l'Ufficio a trasmettere tutto quanto riconducibile a pratiche urbanistiche in testa al signor “**Omissis**” ed all'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 27, particella 1636.

Dopo circa un mese dalla comunicazione, la sottoscritta è stata contattata telefonicamente dallo stesso ufficio e invitata a recarsi personalmente nella segreteria dell'Ufficio Tecnico del Comune di Simeri Crichi, in data 13 novembre 2023, ricevendo s.p.m. parti di copie delle pratiche rinvenute in testa ai soggetti ed all'immobile indicati[ALL. 9].

Alla luce della documentazione rinvenuta e riguardante l'immobile oggetto della presente il fabbricato risulta essere edificato in forza di Concessione Edilizia N. 763 Prot. N. 6582/95 del 19 ottobre 1995

Pratica edilizia N. 23/952 [ALL. 3A]; Segnalazione Certificata di inizio attività prot. N. 4823 del 14 luglio 2014 [ALL. 3B] con oggetto variazione distribuzione interna e ampliamento del piano interrato dell'unità abitativa; Certificazione di Agibilità Prot. 1375 del 05.08.2014 [ALL. 3C].

Come già in precedenza relazionato, non si evidenziano difformità urbanistico-catastali tra gli elaborati grafici-catastali dei documenti acquisiti e lo stato di fatto emerso durante il sopralluogo con conseguente rilievo planimetrico di tutto l'immobile in oggetto e riportato in figura 10.

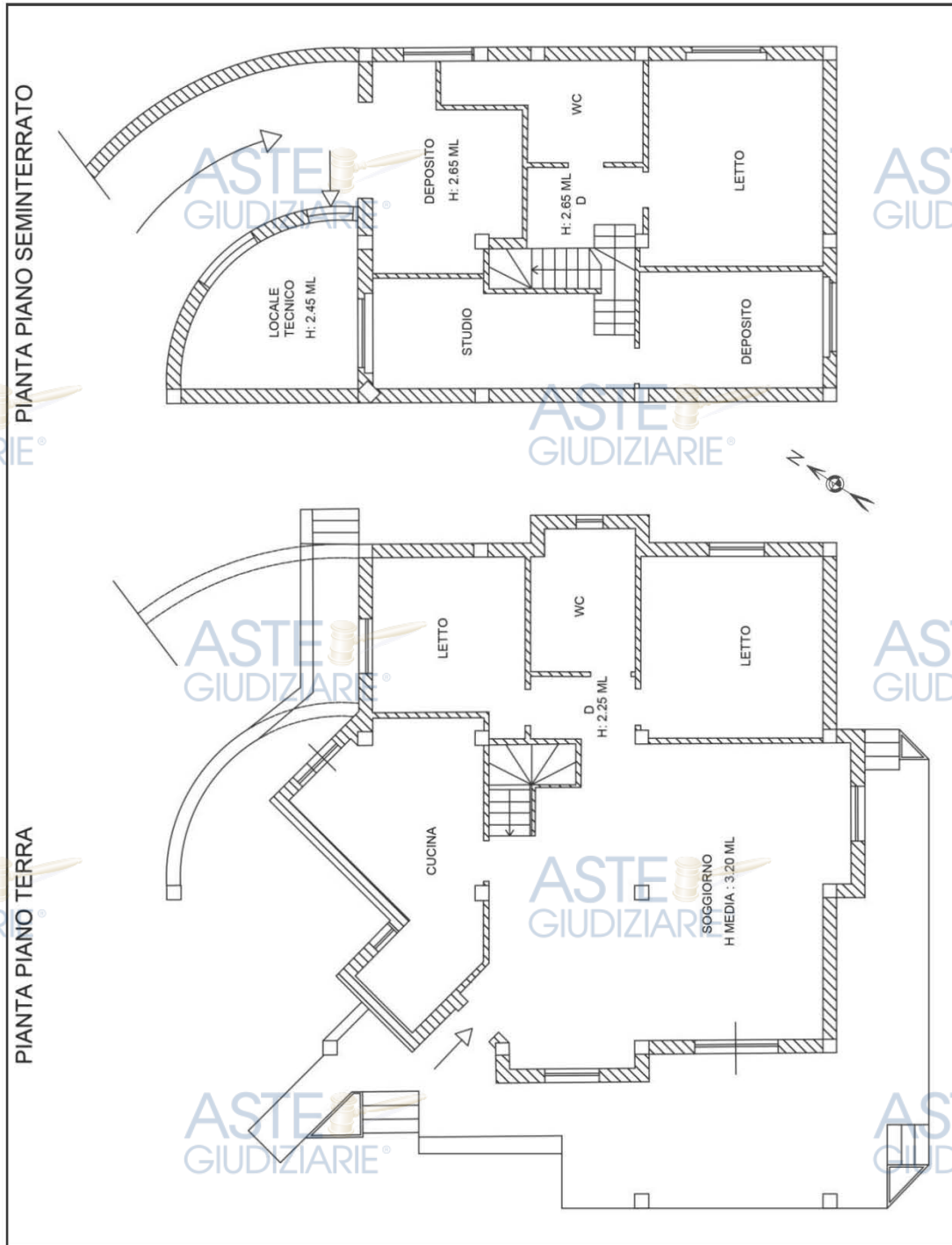


Figura 10 : Planimetria stato reale e rilevato

## Quesito n. 10



*“Possibilità di sanatoria opere”*

All'esito delle ricerche effettuate e come già in precedenza relazionato, l'unità immobiliare, realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA N.763/1995 , successiva S.C.I.A. N.4823/2014 e CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 1375/2014 non presenta difformità alcuna dal punto di vista urbanistico – edilizio e catastale, il tutto rappresentato anche negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie assentite .

**Quesito n. 11**

*“Impianti esistenti e situazione energetica”*

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sotto traccia e d'impianto idrico sotto traccia che potrebbero necessitare entrambi di controllo e verifiche per eventuale conferma della dichiarazione di conformità.

Non è stata esibita alla sottoscritta, in fase di sopralluogo, alcuna dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi del D.M. 37/2008, tuttavia ai fini della prestazione energetica, l'unità immobiliare ricade in **CLASSE ENERGETICA "E"** così come da Attestato di Prestazione Energetica a firma del tecnico Ing. **"Omissis"** - del 17/05/2016 allegato alla presente [ALL. 10] ed esibito dal Signor **"Omissis"** alla sottoscritta durante il sopralluogo tenutosi il giorno 06.10.2023 , facente parte inoltre come Allegato A dell'*Atto di Compravendita a rogito del notaio Paola Scordamaglia di Catanzaro repertorio n° 288 Racc.n. 131 del 24/05/2016 [ALL. 5A]*, con validità limitata al 17/05/2026.

## Riepilogo Valutazione

- **Lotto Unico** formato da un immobile individuato al N.C.E.U. al foglio 27 particella 1636 del Comune di Simeri Crichi in Provincia di Catanzaro:

€ **276.500,00**