

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari  
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovilliari

**PROC. N° 82/2023 R.G.E.**

G.E.: Dott. Giuliana GAUDIANO

CUSTODE: Avv.to Fabiola CAPPARELLI

**PROCEDENTE:** **CASTELLO FINANCE S.r.l.**, società di diritto italiano costituita ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130 (la "Legge sulla Cartolarizzazione") con sede legale in - 00196- Roma, Lungotevere Flaminio 18 (già con sede in -00143- Roma alla via Mario Carucci n° 131), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 04555440967 - Rappresentata e difesa dall'Avv. Luca TRIMBOLI con sede in Via G. Minzoni, 10 - 87100 COSENZA -

Contro

**ESECUTATO:** 1)

Residence in Caccavillari (CS) alla . . .

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**OGGETTO:** *Risposta a Nota 31173230s del 19/11/2024*

Mormanno, li 05 Dicembre 2024



Ill.mo Signor Giudice

Con riferimento a V.tri nota del 19/11/2024, il sottoscritto chiarisce quanto segue:

- 1) Come ribadito in perizia il fabbricato non è assolutamente conforme a quanto riportato nel Catasto, in effetti gli attuali Subalterni Esistenti in Catasto Urbano risultano nella realtà tutti “fusi” tra di loro. Quello che lo scrivente ha rilevato è che il fabbricato ha tutte le caratteristiche necessarie a rappresentare *Due Unità Immobiliari*, anche perchè i due piani (Terra e 1°) che costituiscono il manufatto edilizio, sono completamente autonomi e *non sono collegati internamente tra di loro per poter costituire una sola Unità Immobiliare*. Pertanto, secondo quanto prevede il Catasto, la regolarizzazione dell’immobile ai *fini catastali*, è solo quella di “COSTITUIRE” due nuove Unità Immobiliari di cui una che rappresenterà l’intero Piano Terra mentre l’altra rappresenterà l’intero Primo Piano. Per i motivi suddetti il sottoscritto ha ritenuto giusto costituire due lotti nella C.T.U.
- 2) Quanto alla “*Sanabilità o meno*” dell’immobile, probabilmente sfuggito di riportarlo nella perizia, si fa presente che dalla documentazione Urbanistica acquisita presso l’Ufficio Tecnico, il fabbricato attualmente “*Non è Sanabile*”.
- 3) Nelle osservazioni del Custode circa la contraddizione evidenziata in merito a: “*immobile privo di titolo edilizio*” e “*immobile con Nessuna Difformità Urbanistica*” chiarisco che c’è differenza tra la conformità edilizia e quella urbanistica infatti:  
 <<La **Conformità Edilizia** si riferisce alla **coerenza tra le opere eseguite e i titoli abilitativi rilasciati** per l’edificazione dell’immobile. In parole semplici, verifica se l’immobile è stato costruito nel rispetto del progetto approvato dal comune attraverso concessioni, permessi, ecc...>> Nel caso in questione l’Ufficio Tecnico ha dichiarato l’assenza di tali Titoli e pertanto ne è accertata la Difformità Edilizia.  
 <<La **Conformità Urbanistica** riguarda il rispetto delle **norme e regolamenti urbanistici** vigenti nel Comune di riferimento al momento della costruzione dell’immobile>>. Nel nostro caso non avendo potuto recepire una “*Data Certa*” dell’edificazione del fabbricato, può darsi che all’epoca della sua realizzazione poteva essere considerato conforme dal punto di vista urbanistico.
- 4) Gli attuali subalterni catastali che rappresentano l’intero fabbricato, non sono gravati da ipoteche, come da allegate Ispezioni effettuate.

In fede  
Geom. Ottavio LEONE

Ottavio Leone

