

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- INTEGRATIVA -**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Vibo Valentia
Dott. Mario Miele

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 66/2018

La sottoscritta Arch. Giampà Maria nata a Vibo Valentia il 04/01/1977 e residente a Pizzo (VV) via Nazionale snc – 89812 –

C.F. GMPMRA77A44F537W P. I.V.A. 02980700799 - Studio professionale in Pizzo (VV) via Nazionale snc. cell. 349. 1878236,

E-mail *m.giampa77@gmail.com* - P.E.C. *mariagiampa@archiworldpec.it*

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n°418

Avendo Ricevuto

In data 11/01/2019 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia *dr. ssa Gilda Danila Romano*, relativamente nella procedura esecutiva immobiliare recante N.R.G.E. 66/2018 promossa da Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato – BCC del Vibonese, nei confronti dei Sig.ri

Considerato che

In data 03/05/2019 la sottoscritta provvedeva al deposito della perizia peritale;

In data 07/12/2021 il GE, in sostituzione dell'avv. Francesco Parisi nomina e delega all'attività di vendita come Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti;

In data 20/01/2022, venivo Autorizzata a procedere dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia *dr. Mario Miele*, ad integrazione del documento peritale precedentemente inviato;

Premesso che:

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Rombiolo, Località Torre Polisano. Trattasi di due capannoni collegati da un ulteriore struttura sempre in metallo e a piano terra per l'allevamento e la macellazione di conigli. Originariamente era distinto al Catasto fabbricati del Comune di Rombiolo al foglio di mappa 15 particella 423 sub 1 e sub



2, C.da Torre Polisano - snc, piano T, categoria D/10.

In seguito ad avvenuto accatastamento con *tipo mappale n.88426 del 20.12.2004* e ad una *variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in data 20.07.2012* con prot. VV0070475 l'immobile avrà un solo sub.

L'immobile risulta regolarmente accatastato;

Oggi l'immobile è censito al ***Catasto dei Fabbricati del Comune di Rombiolo al foglio 15, particella 423, sub 4, Categoria Catastale D/10 (fabbricati per funzione produttiva connesse alle attività agricola) con Rendita € 7.688,00.***

Dai sopralluoghi effettuati precedentemente, dalle visure catastali e dall'estratto di mappa aggiornato l'immobile interessato dal pignoramento risulta regolare dal punto di vista amministrativo, urbanistico, edilizio e dal punto di vista catastale tranne per una ***Tettoia ad uso dell'attività che risulta, urbanisticamente e catastalmente irregolare.***

Tutto ciò Premesso

Relaziona quanto segue

La scrivente a seguito di alcune richieste e problematiche individuate dal Custode Giudiziario Avv Antonella Misiti

Provvede:

1. In data **26/01/2022** ad eseguire accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi catastali estraendo Elaborato Planimetrico, Planimetria Catastale, Planimetria della Corte, Estratto di mappa, Visura storia per immobile, relativi ai beni da staggire (Allegato A - Documentazione Catastale).

Tutti i documenti estrapolati risultano regolari a seguito della **Variazione catastale** per diversa distribuzione degli spazi interni in data **20.07.2012** con prot. VV0070475.

Ad eccezione dell'Elaborato Planimetrico, giustamente evidenziato in relazione dal Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti, in quanto non aggiornato (*tipo mappale n.88426 del 20.12.2004*) dove viene rappresentato graficamente parte della sagoma dell'immobile oggetto di pignoramento.

2. In data **28/01/2022** a richiedere a mezzo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Rombiolo il Certificato di Destinazione Urbanistica.



3. In data 07/02/2022 mi viene rilasciato suddetto Certificato (Allegato B - Certificato di Destinazione Urbanistica).
4. In data 08/02/2022 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti, del debitore _____ della figlia dei debitori, la sig.ra _____ del loro Avvocato di fiducia eseguo il sopralluogo sui luoghi di causa.
5. In data 24/02/2022 a richiedere Convenzione di separazione dei beni e Copia della Voltura Catastale alla Dr.ssa Beatrice Romano Notaio. A mezzo PEC, mi viene trasmesso solo Convenzione di separazione dei beni in quanto allora, la stessa non hanno provveduto alla Voltura Catastale del bene oggetto di pignoramento. (Allegato C - Convenzione Separazione dei Beni).

Da una attenta analisi dei luoghi e dai rilievi fotografici effettuati si evidenzia che non vi sono riscontrate variazioni agli immobili rispetto alla situazione originaria indicata nella perizia di stima già depositata in data 03/05/2019.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolare dal punto di vista amministrativo, urbanistico, edilizio e dal punto di vista catastale come descritto nella precedente perizia *Ad eccezione della Tettoia ad uso dell'attività che risulta, urbanisticamente e catastalmente irregolare.*

Visto che

1. *Il testo unico per l'edilizia* (d.p.r. n. 380/01), prevede la possibilità di ottenere un così detto permesso in **sanatoria** per quelle opere che già realizzate senza le necessarie autorizzazioni e avrebbero comunque la possibilità di ottenerla (art. 36 d.p.r. n. 380/01). Il buon esito del procedimento è legato anche al pagamento di alcune somme a titolo di sanzione.

Spetterà poi all'aggiudicatario, adeguatamente informato nell'avviso di vendita, procedere alla regolarizzazione urbanistica, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ex art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2021 n. 380 – Testo Unico dell'Edilizia).

2. Secondo l'art.3:

Immobili oggetto di censimento del Decreto del 02.01.1998 n.28,

Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale



detta *Tettoia* rientra tra gli *Immobili da Censire* in quanto ha un'altezza utile inferiore a 1,80 m ed ha una volumetria inferiore a 150 m³.

Ai fini della vendita si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale

- 1) Per regolarizzare la *Tettoia* in ampliamento all'immobile oggetto di pignoramento è necessario fare
 - Rilievo planimetrico con strumentazione GPS .
 - Bisogna redarre un tipo mappale (inserimento in mappa) con elaborazione e presentazione dello stesso attraverso la piattaforma Sister .
 - Redarre e presentare il docfa completo di rilevamento ed elaborazione delle planimetrie aggiornate.

- 2) Bisogna predisporre Aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico;

- 3) Presentazione Voltura Catastale all'Agenzia delle Entrate;

I costi da affrontare per regolarizzare dal punto di vista *Catastale* possono essere sintetizzati come in Tabella :

<i>Costi per la regolarizzazione catastale</i>				
	Imponibile	Cassa	Iva	Importo
Costi per Rilievo e Regolarizzazione catastale della <i>Tettoia</i>	1.800,00 E			
Aggiornamento Elaborato Catastale	150,00 E			
Voltura Catastale	500,00 E			
	Tot. 2.450,00 E	122,5,00 E	565,95 E	3.138,45
TOTALE				3.138,45 E



Visto quanto espressamente descritto, Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, *Arch. Maria Giampà*

Chiede

Visto l'ingente mole di lavoro, in quanto si tratta di regolarizzare non solo la tettoia, ma rilevare il tutto con particolari strumenti per ulteriori verifiche, ho necessità di un supporto tecnico per l'effettuazione dei rilievi e per l'inserimento della pratica nel Sistema Sister.

In oltre si rende necessario, per quanto possibile un anticipo delle spese per l'espletamento del Rilievo e della pratica di Accatastamento.

Elenco Allegati

- Allegato A - Documentazione Catastale;
- Allegato B - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato C - Convenzione Separazione dei Beni;

Pizzo, li 23.02.2022

Il CTU

Arch. Maria Giampà

