

PDF Eraser Free

Architetto Elisa Filardo

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it

e-mail: efilardoit@yahoo.it

Cell. 339 1211552

Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio*

R.G.E.I. n. 54/2024

BCC NPLS 2019 SRL

contro

Custode Giudiziario: avv. Avv. Valeria De Pascali

Committente: **G.E. DOTT.SSA GIULIA OREFICE**

Tribunale di Vibo Valentia

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Aggiornamento catastale e nuova formazione del lotto di vendita

Vibo Valentia (VV), 17 LUGLIO 2026

Timbro e Firma

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elisa Filardo, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 54/2024 del Tribunale di Vibo Valentia, in esecuzione dell'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, facendo seguito alla relazione di consulenza tecnica già depositata agli atti della procedura, redige la presente Relazione Tecnica Integrativa al fine di aggiornare l'identificazione catastale del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, a seguito del completamento delle operazioni di regolarizzazione catastale eseguite successivamente al deposito della consulenza.

Nella relazione originaria il compendio immobiliare risultava identificato al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni mediante le particelle catastali Foglio 19 particella 753 e Foglio 19 particella 241, nonché mediante un ulteriore manufatto in corso di accatastamento.

Successivamente al deposito della consulenza tecnica è stata completata la procedura di aggiornamento catastale, con conseguente modifica e costituzione della definitiva identificazione catastale del compendio immobiliare.

La presente relazione ha pertanto lo scopo di recepire il nuovo censimento catastale e di aggiornare la formazione del lotto destinato alla vendita giudiziaria.

Per tutto quanto concerne la descrizione dello stato dei luoghi, le caratteristiche costruttive, la consistenza, la situazione urbanistico-edilizia, lo stato di possesso, i vincoli, la provenienza e i criteri estimativi adottati, si rinvia integralmente alla relazione di consulenza tecnica già depositata, che resta confermata in tutte le parti non espressamente modificate dal presente elaborato.

ATTIVITÀ SVOLTA

Successivamente al deposito della relazione tecnica, la sottoscritta ha provveduto al completamento delle attività finalizzate alla regolarizzazione catastale del compendio immobiliare.

In particolare sono stati predisposti e presentati gli atti di aggiornamento catastale previsti dalla vigente normativa, con conseguente acquisizione della nuova documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio.

È stata quindi verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la nuova identificazione catastale attribuita all'immobile, accertando la piena conformità tra il bene descritto nella relazione originaria e quello risultante dall'attuale censimento catastale.

AGGIORNAMENTO DELL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle operazioni di aggiornamento catastale risultano soppresse le precedenti identificazioni catastali riportate nella relazione di consulenza tecnica, costituite da:

Comune di Rombiolo – Foglio 19 – Particella 753;

Comune di Rombiolo – Foglio 19 – Particella 241.



PDF Eraser Free

Il compendio immobiliare risulta oggi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rombiolo come segue:

Foglio 19 – Particella 753 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita: Euro 136,34;

Foglio 19 – Particella 1511 Subalterno 5 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani;

Foglio 19 – Particella 1511 Subalterno 6 – Categoria C/7, Classe U, Consistenza 124 m2.

La nuova identificazione catastale sostituisce integralmente quella riportata nella relazione tecnica originaria.

Le variazioni catastali intervenute hanno natura esclusivamente identificativa e non hanno comportato modificazioni della consistenza materiale del compendio immobiliare, delle sue caratteristiche costruttive, dello stato manutentivo, della situazione urbanistico-edilizia né dei criteri estimativi adottati nella relazione di consulenza tecnica già depositata.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

A seguito delle operazioni di aggiornamento catastale eseguite successivamente al deposito della relazione di consulenza tecnica, il compendio immobiliare oggetto della presente procedura risulta oggi identificato catastalmente come segue: Comune di Rombiolo (VV) – Catasto Fabbricati :**Foglio 19 – Particella 753**, unità immobiliare ad uso abitativo; **Foglio 19 – Particella 1511 – Subalterno 5**, ampliamento del fabbricato principale, già rilevato in sede di sopralluogo e descritto nella relazione tecnica originaria quale opera abusiva suscettibile di sanatoria, con annessa corte esclusiva graffata;

Foglio 19 – Particella 1511 – Subalterno 6, tettoia, con corte graffata.

La corte esclusiva, identificata catastalmente mediante graffatura ai subalterni 5 e 6 della particella 1511, costituisce pertinenza del compendio immobiliare e non è censita quale autonoma unità immobiliare.

Alla luce dell'attuale configurazione catastale e della stretta connessione funzionale tra il fabbricato principale, l'ampliamento, la tettoia e la relativa corte pertinenziale, il compendio immobiliare deve essere posto in vendita quale LOTTO UNICO.

VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Restano integralmente confermati i criteri estimativi adottati nella relazione di consulenza tecnica già depositata, nonché i valori attribuiti ai singoli immobili.

In conseguenza della nuova configurazione catastale del compendio immobiliare e della formazione del lotto unico, il valore finale della vendita viene rideterminato mediante accorpamento dei valori già stimati nella relazione originaria.

CONCLUSIONI

I risultati del processo estimativo condotto nel presente lavoro conducono alla determinazione del **più probabile valore di mercato degli immobili** oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 54/2024, promossa da *BCC NPLS 2019 SRL contro*

Tale valore, determinato secondo la metodologia descritta nella precedente sezione del lavoro e computato al netto delle spese per la messa in pristino, è quantificato come segue:



PDF Eraser Free

**PORTICO - FG 19, PART. 753 E PART. 1511 SUB 5-6 E CORTE DI
PERTINENZA****€ 43.089,83****(EURO QUARANTATREMILAOTTANTANOVE/83)**

Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidato, nel rimanere a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento, si deposita la presente relazione integrativa per le opportune valutazioni.

IL C.T.U.

Arch. Elisa Filardo

