



TRIBUNALE DI AVELLINO

Procedura di esecuzione immobiliare

n.112/2023 R.G.E.

G. E.

dott.ssa Patrizia Grasso

RELAZIONE
per regolarizzazione catastale

C.T.U.

arch. Patrizia Cocozziello

Creditore Procedente



Debitore Esecutato



INDICE

1. INCARICO
2. ATTIVITÀ ESPLETATA
3. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE - PREGEO - DOCFA
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI (Allegati da n.1 a 15)
5. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E GIUSTIFICA DELLE SPESE (Allegato n.16)



Ill.ma **dr.ssa Patrizia Grasso**
Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Avellino

RELAZIONE

1. INCARICO

La sottoscritta, arch. Patrizia Cocozziello, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 709 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n. 1002, con studio alla Via Roma, n°50 in Prata di Principato Ultra, Avellino, con provvedimento del 1Luglio 2024 dell'Ill.mo Giudice, dott.ssa PATRIZIA GRASSO, (trasmesso alla scrivente in data **14 Ottobre 2024** e con successiva autorizzazione del **21 Ottobre 2024**, (per avvalersi di **AUSILIARIO**), riceveva incarico di procedere alla **regolarizzazione catastale** dell'immobile sito in Montemarano – Avellino, foglio. N. 15, part.n.1618, **Proc. 112/2023 R.G.E.;**

2. ATTIVITÀ ESPLETATA

L'esperta, per espletare l'incarico ricevuto, ha proceduto con le seguenti attività:

- In data **22/10/2024** comunicava, a mezzo pec, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la data di inizio delle **operazioni di rilievo** necessarie per la regolarizzazione catastale da svolgersi presso gli immobili siti alla contrada Padule-Olmo, in Montemarano nel giorno 29/10/2024 alle ore 9,00 (C.fr Allegato n.1 Comunicazione operazioni di rilievo in loco);
- In data **29/10/2024**, si recava sul luogo ed effettuava **rilievi topografici, fotografici**, (C.fr. Allegato n. 2 Documentazione fotografica), misurazioni con rondella metrica e metro laser etc, **coadiuvata** dal **Geom. Maurizio Cristofaro**, e, in pari data, redigeva **verbale di sopralluogo N.1** (C.fr Allegato n.3 Verbale di accesso N. 1);
- In data **6/11/2024** inoltrava, a mezzo pec, **un quesito (FAQ)** all'Agenzia delle Entrate di Avellino - Direzione Provinciale di Avellino, Ufficio Provinciale del Territorio, **Servizi**



- Catastali**, sul caso in esame (C.fr Allegato n.4 FAQ – Assistenza professionale per Regolarizzazione Catastale);
- In data **11/11/2024** chiedeva, a mezzo pec, **appuntamento** con il responsabile del Settore per **assistenza tecnica** e in data 12/11/2024 riceva appuntamento extra agenda con l'Ing. Adamo Luigi per affrontare la tematica relativa ai manufatti da accatastare. In pari data con il responsabile dell'ufficio tecnico acquisiva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico (C.fr Allegato n.5 Richiesta Appuntamento-Servizio Catastale del 11/11/2024 - Richiesta Assistenza Professionale-Servizio Catastale del 12/11/2024 e protocollo 19/11/2024);
 - In data **11/11/2024**, comunicava, a mezzo pec, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la data del secondo sopralluogo, 21/11/2024, per un'ulteriore verifica in loco viste la difficoltà riscontrate a rilevare il complesso stato di fatto per la presenza di ostacoli di diversa natura e per gli ampliamenti parzialmente ricadenti in particella di altra ditta (C.fr Allegato n.6 Comunicazione data secondo accesso e C.fr. Allegato n. 2 Documentazione fotografica);
 - In data **19/11/2024** perveniva il riscontro alla **Faq**, a mezzo pec, da parte dell'Ufficio del Territorio di Avellino – Agenzia delle Entrate (C.fr Allegato n.8 Riscontro FAQ del 19/11/2024);
 - In data **21/11/2024** effettuava **secondo sopralluogo** e redigeva **verbale di accesso N.2** (C.fr Allegato n.7 Verbale di accesso N. 2);
 - In data 11/12/2024 perveniva **comunicazione circa l'atto di aggiornamento dall'Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio**, Agenzia delle Entrate protocollo n. AV 2024135702 del 10/12/2024 con la seguente motivazione *“allegare il documento dove si evince che il ctu può sottoscrivere l'atto”* (Cfr. Allegato n.9 Comunicazione dell'Ufficio Prov. Avellino – Territorio - Atto di aggiornamento Catastale);



- In data 11/12/2024 e 12/12/2024 comunicava al **custode**, Avv. Maria Carmela Pellecchia, a mezzo pec, la necessità di **sottoscrivere, in luogo del debitore, gli atti predisposti dal tecnico** per procedere con la regolarizzazione catastale, allegando sia l'incarico ricevuto dal G.E. dr.ssa Grasso, sia la comunicazione dell'Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio, Agenzia delle Entrate; altresí, concordava, telefonicamente, il **proseguo degli atti**. In pari data, 12/12/2024, l'avv. Avv. Maria Carmela Pellecchia, trasmetteva **autorizzazione** a sottoscrivere gli atti catastali elaborati dal tecnico. Altresí, a mezzo pec, la scrivente trasmetteva **copia della documentazione tecnica elaborata** -atto di aggiornamento, tipo mappale - presentata al competente Ufficio del Territorio Provinciale. La documentazione relativa alla pratica Docfa veniva inviata in data 13/01/2025 e successive. (Cfr. Allegato n. 10 bis Atti Custode);
- In data **12/12/2024** l'ausiliario inoltrava all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Avellino - Prot. N. 5312181- **Atto di aggiornamento - Tipo Mappale, in attesa della ricevuta di approvazione**. (Cfr. Allegato n.11 Atto di aggiornamento - Tipo Mappale - Ricevuta di trasmissione documento Pregeo);
- **Approvazione PREGEO** in data **12/12/2024** (Cfr. Allegato n.12 Approvazione PREGEO, prot.2024/145259);
- In data **12/12/2024** inoltro al Ptcp della documentazione acquisita ed elaborata dai tecnici e **richiesta proroga** (scadenza 19/01/2025) per completamento pratiche catastali e relative approvazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Avellino;
- In data 13/12/2024 veniva concessa dall'Ill.mo G.E la **proroga** chiesta con scadenza 19/01/2025;
- In data 7/01/2025 effettuava **un terzo sopralluogo**;
- In data 9/01/2025 si procedeva con la presentazione della pratica **Docfa**, Documentazione Catasto Fabbricato.



3. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Lo studio del caso in esame ha permesso di verificare le condizioni per procedere con il censimento. Premesso che **“condizione essenziale affinché possa escludersi l'inventariazione è che l'immobile/manufatto non goda di un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale e funzionale”** si è proceduto alla regolarizzazione catastale dei manufatti/prefabbricati, gravitanti nell'area Sud/Ovest dell'opificio, destinati ad ufficio – servizi.

In data 12/12/2024 avveniva **approvazione PREGEO – TIPO MAPPALE, PROT.2024/145259**, da parte dell'Ufficio Provinciale del Territorio, Servizi Catastali, Agenzia delle Entrate (Cfr. Allegato n.11 Atto di aggiornamento - Tipo Mappale - Ricevuta di trasmissione documento Pregeo e Allegato n.12 Approvazione PREGEO, prot.2024/145259).

In data 9/01/2025 si procedeva con la presentazione della **pratica Docfa - DOCUMENTAZIONE CATASTO FABBRICATO**.

In data **10/01/2025** veniva estrapolato **l'estratto di mappa aggiornato** e la **visura storica**

4. ELENCO DEGLI ALLEGATI (da n.1 a n.15)

1. Allegato n. 1 Comunicazione operazioni di rilievo in loco;
2. Allegato n. 2 bis Documentazione fotografica;
3. Allegato n. 3 Verbale di accesso N. 1 del 29/10/2024;
4. Allegato n. 4 FAQ – Assistenza Professionale per Regolarizzazione Catastale del 6/11/2024;
5. Allegato n. 5 Richiesta Appuntamento - Servizio Catastale del 11/11/2024 - Appuntamento Extra Agenda - Servizio Catastale del 12/11/2024 e protocollo 19/11/2024;
6. Allegato n. 6 Comunicazione data secondo accesso;
7. Allegato n. 7 Verbale di accesso N. 2 del 21/11/2024;
8. Allegato n.8 Riscontro FAQ del 19/11/2024;
9. Allegato n.9 Comunicazione dell'Ufficio Prov. Avellino – Territorio - relativo all' Atto di aggiornamento Catastale;



10. Allegato n.10 bis Atti Custode, avv. Maria Carmela Pellecchia;
11. Allegato n.11 Atto di aggiornamento - Tipo Mappale - Ricevuta di trasmissione documento PREGEO;
12. Allegato n.12 Approvazione PREGEO, prot.2024/145259;
13. Allegato n.13 Pratica DOCFA (Documentazione Catasto Fabbriato) - Ricevuta;
14. Allegato n.14 Estratto di mappa aggiornato e visura storica del 10.01.2025;
15. Allegato n. 15 Attestazione di invio alle parti.

5. Allegato n.16 Istanza di Liquidazione e Giustificazione delle Spese

Nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia, rassegna la presente relazione e atti relativi alla regolarizzazione catastale costituita da n° 7 pagine e n° 16 allegati rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

PRATA DI PRINCIPATO ULTRA | AV | 15/01/2025

La CTU
Arch. Patrizia Cocozziello
Iscritta al n. 1002 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di
Avellino

