

TRIBUNALE DI VASTO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Tommaso DAVID

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 38 / 2021

Relazione Descrittiva e di Stima

CREDITORE PROCEDENTE

*Studio Legale Avv. **TERENZI Maurizio***

Viale della Vittoria, 161 – 61121 Pesaro (PU)

DEBITORE ESECUTATO

VASTO, 9 maggio 2023

Il C.T.U.

Geom. Gabriele **CELENZA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 38 / 2021

Il sottoscritto Geom. Gabriele CELENZA, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di CHIETI al n° 1264, con studio a VASTO (CH) in via dei Cascella n° 13/L, in data del 30.06.2022 è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Tommaso DAVID, stimatore della Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 38/2021, con accettazione dell'incarico in data 05.07.2022

Nel provvedimento del 29.06.2022, l'ill.mo Sig. Giudice formulava al CTU i seguenti quesiti:

- a) *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali** prevista dall'Art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che **va dal 1 al 31 agosto di ogni anno** e che si applica anche al termine previsto dall'Art. 567, comma 2, c.p.c.;*
- b) *rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'Art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso Art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*
 1. *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*
 2. *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex Art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*
 3. *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*
 4. *Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*
 5. *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i*

relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

6. In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'Art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime.
7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
8. Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
9. Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
10. Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
11. Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
12. Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il Giudice autorizza il Perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.**
13. Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento

- catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.
14. Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
 15. Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.
 16. Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex Art. 498 c.p.c.
 17. Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.
 18. Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.)
 19. Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'Art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.
 20. Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.
 21. Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex Art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservare il termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.
 22. Acquisisca, ove necessario, l'Attestato di Prestazione Energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.
 23. Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'Art. 1, commi 376-379 della Legge 178/2020.

PREMESSA

Dalla disamina della documentazione relativa all'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 38/2021 è risultato un ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, depositato presso l'UNEP del Tribunale di Vasto (CH) in data del 20.05.2021, dallo Studio Legale Avv. Maurizio TRENZI, con sede a Pesaro (PU) in viale della Vittoria n° 161, nell'interesse della

Con il citato Atto, venivano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- 1) **Catasto dei Fabbricati presso il Comune di Cupello (CH), Foglio 1, Particella 675, Sub 1**
- 2) **Catasto dei Terreni presso il Comune di Cupello (CH), Foglio 7, Particella 97**
- 3) **Catasto dei Terreni presso il Comune di Cupello (CH), Foglio 7, Particella 139**
- 4) **Catasto dei Terreni presso il Comune di Cupello (CH), Foglio 7, Particella 4316**
- 5) **Catasto dei Fabbricati presso il Comune di Vasto (CH), Foglio 36, Particella 4453, Sub 39**
- 6) **Catasto dei Fabbricati presso il Comune di Vasto (CH), Foglio 36, Particella 4453, Sub 40**

Si da atto che gli immobili di cui ai punti 5) e 6) sono stati oggetto di *Decreto di Trasferimento Immobili, Pubblico Ufficiale Tribunale di Vasto (CH) del 29.11.2017, Rep. n° 1074*, pertanto la Relazione di Stima verterà esclusivamente sulle proprietà di cui ai punti 1) 2) 3) 4)

Conseguentemente alla disamina della documentazione inerente l'E.I. n° R.G.E. 38/2021 alle ore 10,00 del 26.07.2022, lo scrivente CTU, congiuntamente al Funzionario IVG nella persona del Sig. MANCINELLI Marco, ha proceduto ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati, eseguendo tutti i rilievi tecnici necessari.

RELAZIONE SULLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DEMANDATE DAL G.E.

A) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA DEL C.P.C.

Visionato il fascicolo telematico della Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 38/2021, nello stesso risulta depositata in data del 06.08.2021 **Relazione Notarile di cui all'Art. 567, 2° comma CPC**, a firma del Notaio dott. Roberto TRAVAGLINI con sede in Fano (PU)

B) RELAZIONE DI STIMA

Effettuato il sopralluogo ed i rilevamenti necessari dei beni immobili pignorati, nel presente paragrafo il sottoscritto Perito fornisce tutte le informazioni previste dall'Art. 173 bis Disp. Att. C.p.c., avendo anche acquisito la documentazione prevista dal n° 6 del comma 1, dello stesso Art. 173 bis, procedendo con la Relazione di Stima in ordine ai punti indicati nel provvedimento e nomina CTU del 29.06.2022

- 1) I beni immobili pignorati, di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di CHIETI, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro Generale n° 12294 e Registro Particolare n° 9460 del 06.07.2021, il quale ha dato inizio alla procedura, consistono nei seguenti:

Unità negoziale n° 1

Immobile n° 1

Comune di Cupello (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n°1, Particella n° 675, Sub n° 1, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), consistenza 3 vani.

Immobile n° 2

Comune di Cupello (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 97, consistenza Mq 2.670,00

Immobile n° 3

Comune di Cupello (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 139, consistenza Mq 3.260,00

Immobile n° 4

Comune di Cupello (CH) – Catasto Terreni

Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 4316, consistenza Mq 4.580,00

Verificata la Nota di Trascrizione del 06.07.2021, alla “Sezione A” di questa risulta VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – ATTO GIUDIZIARIO n° di Rep. 349 del 31.05.2021, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto (CH)

A favore

, relativamente all'unità
negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro

,
relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Trascrizione regolare rispetto ai titoli di proprietà

- 2) Nel presente punto 2) vengono indicati i titoli di acquisto delle proprietà pignorate in capo al debitore esecutato, nonché la serie continua delle trascrizioni ex Art. 2650 C.C.

Immobile n° 1

Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 675, Sub n° 1

Comune di Cupello (CH)

Con Atto a rogito Notaio Maria Bernadetta Cavallo MARINCOLA, sede di Cupello (CH), in data 30.05.1984, Rep. n° 9695/2055, registrato a Vasto (CH) in data 08.06.1984 al n° 1731, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di CHIETI in data 29.06.1984, Registro Generale n° 9668 e Registro Particolare n° 8250, il

, con riserva di Usufrutto generale
vitalizio in ragione di 1/3 indiviso (e successivamente in ragione di 1/6 in favore della
propria figlia

vendono al figlio

coniugato e in regime di separazione dei beni:

1. nuda proprietà su casa di abitazione in Cupello (CH), via Duca degli Abruzzi n° 84, distinta al Catasto Urbano con la Particella n° 675, Sub n° 1, del Foglio di Mappa n° 1 –
risulta deceduto a Cupello (CH) in data 20.01.1998 e
risulta deceduta a Gissi (CH) il 17.01.2021

Immobili nn° 2 – 3

Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7 Particelle nn° 97 e 139

Comune di Cupello (CH)

Con Atto a rogito Notaio Maria Bernadetta Cavallo MARINCOLA, sede di Vasto (CH), in data 20.05.1991, Rep. n° 15945/4231, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di CHIETI in data 11.06.1991 al Registro Generale n° 9618 e Registro Particolare n° 7720, il Sig. _____ e la Sig.ra _____

, **vendono** al figlio Sig. _____

, coniugato e in regime di separazione dei

beni:

2. piena proprietà su terreno agricolo in Cupello (CH), località Pietra Grande, distinto al Catasto Terreni con la Particella n° 97 del Foglio di Mappa n° 7, di Mq 2.670
3. piena proprietà su terreno agricolo in Cupello (CH), località Pietra Grande, distinto al Catasto Terreni con la Particella n° 139 del Foglio di Mappa n° 7, di Mq 3.260

Immobile n° 4

Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7 Particelle n° 98 (4316)

Comune di Cupello (CH)

Con Atto a rogito Notaio Maria Bernadetta Cavallo MARINCOLA, sede di Vasto (CH), in data 14.11.1988, Rep. n° 13674/3421, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di CHIETI in data 12.12.1988 al Registro Generale n° 14730 e Registro Particolare n° 9667, la Sig.ra _____, **vende** al Sig. _____

, coniugato e in regime di separazione dei

beni:

4. terreno agricolo in Cupello (CH), contrada Collepizzuto, o Pietra Grande, distinto al Catasto Terreni con la Particella n° 98 del Foglio di Mappa n° 7, di Mq 6.310,00 – I coniugi Sigg. _____ e _____, riconoscevano l'esistenza a vantaggio del fondo acquistato dal proprio figlio Sig. _____

ed a carico del limitrofo fondo di proprietà di essi coniugi, ubicato sul lato Est-Nord-Est, di una **servitù di passaggio che viene esercitata anche con automezzi su una stradella della larghezza costante di Mt due che corre lungo il confine con proprietà fratelli**, collegando il fondo servito alla strada interpodereale privata.

Si rileva che per il proprietario dei suddetti immobili, Sig. _____, è deceduto a CHIETI l'11.07.2021 pertanto occorrerà procedere con la Dichiarazione di Successione Telematica per la cui presentazione si prevedono i seguenti costi:

- Riunione d'Usufrutto / Voltura Catastale in morte di _____ e _____ a favore di _____ :

Tributi € **71,00**

Costo prestazione professionale stimata € **250,00** oltre oneri su fattura.

- Presentazione Dichiarazione di Successione Telematica de cuius

Imposte Ipo-catastali e altri tributi € **2.104,00**

Sanzione amministrativa per tardiva presentazione del documento (Importo calcolato direttamente dall'Agenzia delle Entrate, in ragione del periodo di ritardo)

Costo prestazione professionale stimata € **800,00**, oltre oneri su fattura

- 3) VERIFICHE CATASTALI – L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata censita al Catasto Urbano in data 28.09.1939 con la Particella n° 675, Sub n° 1 del Foglio di Mappa n° 1, Cat. A/4, classe 2, vani 3, rendita € 89,86, con scheda catastale (Planimetria) riportante prot. n° 4742234. Dati corrispondenti a quelli di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare.
- 4) AGGIORNAMENTO CATASTALE – In fase di sopralluogo non si è avuto riscontro tra lo stato riportato nella citata scheda catastale con quello reale, in quanto il fabbricato è stato interessato da un intervento di ampliamento plano-volumetrico,

pertanto è stato effettuato l'aggiornamento catastale (*Nel rispetto del quesito n° 4 del provvedimento*) di cui si allega la relativa ricevuta di registrazione, che ha comportato la variazione del Sub, della categoria, della consistenza, nonché della rendita e precisamente i nuovi identificativi risultano i seguenti:

**Foglio di Mappa n° 1, Particella n° 675, Sub n° 5,
categoria A/3, classe 1, vani 8,5, rendita € 460,94**

- 5) ACCERTAMENTI URBANISTICI – **Foglio di Mappa n° 1, Particella n° 675, Sub n° 5** (Ex Sub n° 1) La costruzione risulta edificata antecedentemente al 1° settembre 1967 e dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cupello (CH), previa istanza di accesso agli atti, è risultato che la stessa è stata oggetto di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria Edilizia, presentata in data 23.04.1985, a nome del Sig. _____, con conseguente rilascio di **CONCESSIONE IN SANATORIA N° 35 DEL 12.06.1985**, da parte dello stesso Ente.
- 6) CONFORMITA' URBANISTICA – Dagli accertamenti eseguiti in loco, sono risultate alcune difformità rispetto al richiamato titolo a Sanatoria; queste consistono in alcune lievi modiche interne (*Realizzazione di wc al piano terra "Sottoscala"*) e all'apertura di una finestra alla camera del piano primo, lato corso Duca degli Abruzzi, sul prospetto prospiciente Vico VII Duca degli Abruzzi. Per dette opere vi è la possibilità di Sanatoria Edilizia ai sensi dell'Art. 36 del DPR n° 380/2001, i cui costi ammontano ai seguenti:
- *Diritti di segreteria a favore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cupello € 110,00*
 - *Sanzione pecunaria € 1000,00*
 - *Spese tecniche (prestazione professionale) stimate € 1500,00 oltre oneri su fattura come per Legge*
- 7) CENSO - LIVELLO - USO CIVICO – Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio RR.II. di CHIETI, nonché dietro istanza a mezzo PEC inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Cupello (CH), circa alla sussistenza di CENSO – LIVELLO – USO CIVICO sui beni colpiti da pignoramento immobiliare, non sono risultati gravami sui medesimi. (*In allegato Attestazione del Comune di Cupello Certificato di destinazione Urbanistica dei terreni e assenza di USI CIVICI*)

- 8) SPESE CONDOMINIALI – Fabbricato autonomo privo di condominio
- 9) COMUNIONE DEI BENI – Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare e di stima, sono stati acquistati dal Sig. _____ in regime di separazione dei beni e ne risulta proprietario per la quota di 1/1
- 10) ESAME DEGLI STATI IPOTECARI (*Iscrizioni Ipotecarie e Trascrizioni Pregiudizievoli*)

a. **TRASCRIZIONE** Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Registro Generale n° 14730 e Registro Particolare n° 9667 del 08.06.2006, Pubblico Ufficiale Notaio CARMINA Manuela, Rep. n° 14833 del 15.05.2006; **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Unità negoziale n° 1

- **Immobile n° 1** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 97, Mq. 2.670
- **Immobile n° 2** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 139, Mq. 3.260
- **Immobile n° 3** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 4316 (Ex 98), Mq. 4.580

A favore

_____, relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro

_____, relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

(Il Sig. _____ si obbliga a rispettare lo *jus non aedificanti sui terreni suddetti fino a quando rimarrà invariato il rapporto di edificabilità stabilito dalle vigenti disposizioni edilizie, facendo riserva, che, per l'aumentato rapporto, potrà chiedere nuova concessione*)

b. ISCRIZIONE Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Registro Generale n° 13464 e Registro Particolare n° 2805 del 14.07.2010, Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino (TO), nascente da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Giudiziario Rep. n° 3448 del 16.03.2010 – Ipoteca Giudiziale di € 15.800,00

Unità negoziale n° 1

- **Immobile n° 1** – Comune di Vasto (CH), Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 36, Particella n° 4453, Sub n° 39, Cat. C/1 (Negozio), consistenza Mq 81,00, via F.P. Michetti n° 70
- **Immobile n° 2** – Comune di Vasto (CH), Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 36, Particella n° 4453, Sub n° 40, Cat. C/1 (Negozio), consistenza Mq 80,00, via F.P. Michetti n° 10
- **Immobile n° 3** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 1, Particella n° 1278, Mq. 14.210
- **Immobile n° 4** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 1, Particella n° 4826, Mq. 2.095
- **Immobile n° 5** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 1, Particella n° 1367, Mq. 430
- **Immobile n° 6** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 6, Particella n° 4168, Mq. 160
- **Immobile n° 7** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 97, Mq. 2.670
- **Immobile n° 8** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 139, Mq. 3.260
- **Immobile n° 9** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 4316, Mq. 4.580

A Favore

, via S. Antonio da Padova n° 12,
relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la
quota di 1/1

Contro

, relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Ipoteca annotata di restrizione beni in data 29.01.2018, Registro Generale n° 1486 e Registro Particolare n° 152 e registro Generale n° 1486 – Immobile in Vasto (CH) distinto al Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 36, Particella n° 4453, Sub n° 45 (Ex Sub nn° 39 – 40)

- c. **ISCRIZIONE** Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Registro Generale n° 9992 e Registro Particolare n° 1034 del 12.06.2012, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pesaro (PU), nascente da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Giudiziario Rep. n° 536 del 31.05.2012 – Ipoteca Giudiziale di € 160.000,00

Unità negoziale n° 1

- **Immobile n° 1** – Comune di Cupello (CH), Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 1, Particella n° 675, Sub n° 1, Cat A/4 (Abitazione di tipo popolare), consistenza 3 vani.
- **Immobile n° 2** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 97, Mq. 2.670
- **Immobile n° 3** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 139, Mq. 3.260
- **Immobile n° 4** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di Mappa n° 7, Particella n° 4316, Mq. 4.580
- **Immobile n° 5** – Comune di Vasto (CH), Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 36, Particella n° 4453, Sub n° 39, Cat. C/1 (Negozio), consistenza Mq 81,00, via F.P. Michetti n° 70
- **Immobile n° 6** – Comune di Vasto (CH), Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 36, Particella n° 4453, Sub n° 40, Cat. C/1 (Negozio), consistenza Mq 80,00, via F.P. Michetti n° 10

A Favore

, viale della Vittoria n° 161,
relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la
quota di 1/1

Contro

, relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di
proprietà, per la quota di 1/1

*Ipoteca annotata di restrizione beni in data 29.01.2018, Registro Generale n°
1488 e Registro Particolare n° 154 – Immobile in Vasto (CH) distinto al
Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 36, Particella n° 4453, Sub n° 45 (Ex Sub
nn° 39 – 40)*

- d. **TRASCRIZIONE** Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Registro Generale n°
12294 e Registro Particolare n° 9460 del 06.07.2021, nascente da
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Atto Giudiziario Rep. n° 349 del
31.05.2021, autorità emittente Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto
(CH)

Unità negoziale n° 1

- **Immobile n° 1** – Comune di Cupello (CH), Catasto Urbano, Foglio di
Mappa n° 1, Particella n° 675, Sub n° 1, Cat. A/4 (Abitazione di tipo
popolare), consistenza 3 vani, corso Duca degli Abruzzi n° 84
- **Immobile n° 2** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di
Mappa n° 7, Particella n° 97, Mq. 2.670
- **Immobile n° 3** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di
Mappa n° 7, Particella n° 139, Mq. 3.260
- **Immobile n° 3** – Comune di Cupello (CH), Catasto Terreni, Foglio di
Mappa n° 7, Particella n° 4316, Mq. 4.580

A favore

, relativamente
all'unità negoziale n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro

, relativamente all'unità negoziale n° 1, per il diritto di
proprietà, per la quota di 1/1

*Dalla ispezione ipotecaria a nome del Sig. , risulta
presentata presso la Conservatoria RR.II. di CHIETI, Nota di Trascrizione in
data del 12.10.2021, Registro Generale n° 18256 e Registro Particolare n°
14200, Atto Giudiziario Rep. n° 509/2021 del 01.10.2021, Pubblico Ufficiale
Tribunale di Vasto (CH), ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI
INVENTARIO (Successione Testamentaria–Rinuncia o morte di un
chiamato)*

a favore

1.

2.

contro

- 11) OCCUPAZIONE – Immobile risultato libero al momento dei sopralluoghi. Utenze disdette.
- 12) LOCAZIONI – Dalla ricerca effettuata attraverso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Territoriale di Vasto (CH), non sono risultati registrati contratti di locazione relativamente agli immobili pignorati (Attestazione allegata)

13) PLURATITA' DI BENI / FORMAZIONE DEI LOTTI – N° 4 LOTTI

Il Pignoramento Immobiliare riguarda quattro beni immobili, dei quali un'abitazione (*Non divisibile in natura*) e tre particelle di terreno contigue tra esse, a destinazione agricola.

LOTTO N° 1 *	Dati catastali	Consistenza catastale
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Via Duca degli Abruzzi n° 97 Piano T-1-2	Foglio di Mappa n° 1 Particella n° 675 Sub n° 5 (EX Sub n° 1)	Vani 8,5
* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima		

LOTTO N° 2 *	Dati catastali	Consistenza catastale
TERRENO AGRICOLO Località Pietra Grande	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 97	Mq 2.670,00
* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima		

LOTTO N° 3*	Dati catastali	Consistenza catastale
TERRENO AGRICOLO Località Pietra Grande	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 139	Mq 3.260,00
* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima		

LOTTO N° 4 *	Dati catastali	Consistenza catastale
TERRENO AGRICOLO Località Pietra Grande	Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 4316 (Ex Particella n° 98)	Mq 4.580,00
* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo B) Relazione di Stima		

14) **VALORI DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI** – Per la valutazione dei descritti beni immobili, si ritiene di poter applicare il metodo di stima *Sintetico – Comparativo*, sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alle zone afferenti beni immobili assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e consistenza a quelli in argomento e

oggetto di recenti contrattazioni, di cui si ha avuto notizia. Fatte pertanto le opportune aggiunte e detrazioni per portare i beni stessi al più probabile valore di mercato e considerato, quindi, tutti gli elementi fondamentali tra i quali, a riguardo del fabbricato, principalmente: *l'epoca della costruzione, il Comune nel quale risulta ubicato, la collocazione ricadente all'interno del tessuto urbano dello stesso centro, lo stato discreto di conservazione e manutenzione generale dello stabile medesimo*; per i terreni, invece, oltre all'ubicazione, si è tenuto anche conto del tipo di coltura (Uliveto), i valori medi agricoli dettati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di CHIETI relativamente alla Regione Agraria n° 8 in cui rientra il Comune di Cupello, nonché lo *jus non aedificanti* **nello schema seguente si riportano i valori commerciali attribuiti a Mq. degli immobili anzi descritti:**

Bene immobile LOTTO n° 1	Sup. Lorda / Comm.le	€ / Mq.	Valore
ABITAZIONE	Mq 206,00	550,00	€ 113.300,00
BALCONI	Mq 11,20	275,00	€ 3.080,00
Totale			€ 116.380,00
(Centosedicimilatrecentottanta /00)			

Bene immobile LOTTO N° 2	Superficie	€ / Mq.	Valore
TERRENO AGRICOLO Fg. di Mappa n° 7, P.IIa n° 97	Mq 2.670	6,00	€ 16.020,00
(Sedicimilaventi /00)			

Bene immobile LOTTO N° 3	Superficie	€ / Mq.	Valore
TERRENO AGRICOLO Fg. di Mappa n° 7, P.IIa n° 139	Mq 3.260	6,00	€ 19.560,00
(Diciannovecinquecentosessanta /00)			

Bene immobile LOTTO N° 4	Superficie	€ / Mq.	Valore
TERRENO AGRICOLO Fg. di Mappa n° 7, P.IIa n° 4316	Mq 4.580	6,00	€ 27.480,00
(Ventisettemilaquattrocentottanta /00)			

15) RILIEVI FOTOGRAFICI – Allegati a “**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**”

16) NOTIFICA CREDITORI ISCRITTI EX ART. 498 CPC – Depositato telematico in data del 22.09.2021, presso il Tribunale di Vasto (CH), avviso ai sensi dell’Art. 498 C.P.C. ai seguenti creditori iscritti:

, in persona del Legale Rappresentante p.t.

17) SCHEDA – Allegata a “**SCHEDE DEI LOTTI**”

18) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n° 1 di 4 – Vista esterna del fabbricato
(Angolo corso Duca degli Abruzzi e Vivo VII corso Duca degli Abruzzi)



Foto n° 2 di 4 – Vista esterna del fabbricato
(Prospetto su corso Duca degli Abruzzi)



Foto n° 3 di 4 – Vista interna dell'abitazione (Ingresso)



Foto n° 4 di 4 – Vista interna dell’abitazione (Piano primo)

19) Attestato di Prestazione Energetica – Ad integrazione

Viene unita alla presente **Relazione Descrittiva e di Stima** la seguente documentazione:

- 1) *Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Catastale (Ampliamento) relativa all’abitazione.*
- 2) *Certificato di destinazione urbanistica, con assenza di Uso Civico, rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Cupello.*
- 3) *Attestazione dell’Agenzia delle Entrate sull’inesistenza di contratti di locazione.*

Congedo Consulente Tecnico

Il sottoscritto Consulente Tecnico ritiene di aver in modo esaustivo assolto l’incarico ricevuto, restando a disposizione dell’Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento ritenesse necessario.

VASTO, 9 maggio 2023

Il C.T.U.
Geom. Gabriele **CELENZA**



Direzione Provinciale
di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE AGEDP-CH REGISTRO
UFFICIALE 0041212.03-05-2023.U

Data: 03/05/2023

Ora: 8.44.47

pag. 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati Pratica numero: CH0037550 Codice di Riscontro: 000A437X6 Operatore: DLZSVR Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Comune di CUPELLO (Codice: N2BC) Ditta n.: 1 di 1 Unita' a destinazione ordinaria n.: 1 Unita' in variazione n.: - Unita' a dest.speciale e particolare n.: - Unita' in costituzione n.: 1 Beni Comuni non Censibili n.: - Unita' in soppressione n.: 1 Motivo della variazione: AMPLIAMENTO
--	--

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Ser.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		1	675	1	CORSO DUCA DEGLI ABRUZZI, 97, p. T-1-2	U	A/3	1	8,5	194	460,94	
2	C		1	675	5								

Riservato all'Ufficio

Progetto di Ispezione n: 5476/2023

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 03/05/2023

Pratica numero: CH0037550/2023

Libriccino: 6



COMUNE DI CUPELLO
Provincia di Chieti

UFFICIO TECNICO

CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto Responsabile Servizio Urbanistica del Comune di Cupello, in riferimento a domanda di certificazione di destinazione urbanistica con documentazione allegata presentata per il terreno di cui appresso, ai fini dell'art.30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, dal geom. Gabriele Celenza

CERTIFICA

che il terreno ubicato in questo Comune, distinto in catasto:

foglio 7 particelle 139, 4316, 97;

esteso per mq. 10.510 catastali,

ai sensi

dello strumento urbanistico vigente in questo Comune, e cioè della variante al P.R.E. approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 17 in data 08/04/2003, e variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2007 ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA AGRICOLA;

Tutti i terreni sono interessati da VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. 30/12/1923 n. 3267;

- eventuale obbligo di strumenti preventivi attuativi: no;

Riferimento normativo:

- N.T.A. del P.R.E. – Variante approvata ed adottata;

- artt. 70, 71, 72 e 73 L.R. 18/83;

- Legge 8.8.1985, n. 431;

- Legge Regionale n. 68/99;

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.

Cupello, lì 05.05.2023



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Arch. Alessio Pomponio

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

Comune di Cupello - corso Mazzini, 1 - cap. 66051 - www.comunedicupello.it
tel: 0873/316801 - fax: 0873/318307 - C.F.: 83000250692 - P. IVA: 00254760697



