



TRIBUNALE DI VASTO -CH-



OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 02/2024 promossa da, rappresentata e difesa dall'Avv., con studio in _____ - creditrice contro



Giudice delle Esecuzioni: dott. Italo RADOCCIA

C.T.U.: Ing. Alessandro d'Elisa



RELAZIONE TECNICA



Vasto 20/06/2025



il C.T.U.

Ing. Alessandro d'Elisa



1 - PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Alessandro d'Elisa residente in Vasto (CH) in V. Luigi Cardone n.2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n° 1365 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stata nominato quale tecnico estimatore dal giudice dott. Tommaso David in data 03.02.2024 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 21/02/2024.

Procedura Esecutiva R.G.E N.02/2024 promossa presso il Tribunale di Vasto dall'Avv., - 80121 contro, nato a il (.....) residente in, n. 4 – 66050.

Il G.O.E., fissando al 27/09/2024 l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, ha concesso al CTU il termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina per le sottoscrizioni del verbale di accettazione e il termine di 90 giorni per la risposta ai quesiti di seguito esposti.

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 deformità 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'articolo 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'articolo 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 necessitino 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 condonantiali 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 osservanza del 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 co 376-379 della L. 178/2020

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 27/09/2024, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente entro 30 giorni dalla richiesta del perito.

In data 26/14/2025 è stato richiesto riscontro tramite PEC all'Avv.

In data 04/05/2025 veniva evasa la richiesta di acconto da parte della _____

_____ con sede legale in _____, codice fiscale e iscrizione al

Registro delle Imprese di _____, persona del legale rappresentante

pro tempore _____ quale mandataria di _____

Prima della convocazione delle parti, il sottoscritto, ha interrogato per via telematica gli uffici dell'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI – Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali, dell'immobile esecutato e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali (allegati n.1-2-3-4-5). Successivamente lo scrivente CTU ha preso contatti con l'Ufficio Urbanistico del Comune di Cupello (CH) per la visura e l'estrazione di copia delle pratiche edilizie riguardante l'immobile oggetto di esecuzione. L'istanza è stata inviata ed acquisita in data 24/10/2024 al comune di Cupello. In data 05.02.2025, previo versamento dei diritti (allegato n.6), venivano trasmessi gli atti del Comune di Cupello:

L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n.119/74 del 08 Agosto 1974, (all.7) successivo Sanatoria Edilizia N.115/1986 del 05/05/1986 (all.n.8) , Agibilità Edilizia Prot.n. 5583 del 23 Settembre 2004 (all.9).

In data 06 Marzo 2024 alle ore 15.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo al luogo di causa, previo avviso tramite raccomandate alle parti. Il sopralluogo ha avuto esito negativo , il custode Giudiziario dott.ssa Di Rico Mariateresa ha provveduto a richiedere al giudice l'ordine di liberare gli immobili. (all.10) . Primo sopralluogo con esito positivo in data 11 settembre 2024 secondo accesso con esito positivo all'immobile e redazione del verbale di sopralluogo in data 11 Aprile 2025 (Allegato n.11).

Al sopralluogo partecipava il geom. _____ in qualità di collaboratore del sottoscritto CTU , l'accesso all'immobile veniva garantito dall'avv. Di Rico in qualità di custode degli immobili oggetto di stima e riportati in catasto Fabbricati del comune di Cupello (CH) :



- comune di Cupello Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 contrada Ributtini;



- comune di Cupello Fg. cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23, contrada Ributtini;



- comune di Cupello cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 contrada Ributtini



Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero, nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, (l'atto notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), le visure e planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti e certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti , depositati entro i termini di legge.

Il sottoscritto C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti, per l'immobile oggetto dell' pignoramento: Immobile sito nel comune di Cupello (CH) e presenti nel Fabbricato riportato in catasto :

- comune di Cupello Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 contrada Ributtini;



- comune di Cupello Fg. cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23, contrada Ributtini;



- comune di Cupello cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 contrada Ributtini



Quanto sopra detto e riassunto nella visura e planimetrie degli immobili allegati n.1-5

- 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.*

Come da atto di pignoramento presente nel fascicolo, dai documenti allegati e dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto gli immobili oggetto di esecuzione e/o stima sono i seguenti:

- - comune di Cupello Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 contrada Ributtini;
- comune di Cupello Fg. cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23, contrada Ributtini;
- comune di Cupello cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 contrada Ributtini

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 02/2024, come previsto dal PIANO REGOLATORE ESECUTIVO - VARIANTE - L.R. 12 aprile 1983 n° 18 e successive modifiche e integrazioni NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ricadono in zona:

AREA DI COMPLETAMENTO A3

Definite dall' Art.14 - Zona A3 di completamento delle espansioni recenti - delle NTA Variante PRE 57 al Piano Edilizio del Comune di Cupello che prevede:

Art.14 - Zona A3 di completamento delle espansioni recenti

1. Le zone A3 di completamento delle espansioni recenti sono perimetrate nella TAV.9 PR/ VAR, alla scala 1:5000, e zonizzate nelle TAVV. da 10 PR/ VAR a 14 PR./ VAR di progetto, alla scala 1:1000.

2. Le destinazioni d'uso ivi previste sono quelle riportate nell'art.11 delle presenti norme.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in dette zone, deve farsi riferimento alle categorie di cui alle lettere A, B, B1 e C dell'art.12 delle presenti norme.

Sono ammessi:

- la sopraelevazione degli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra, attraverso la realizzazione di un ulteriore piano, nel rispetto delle sagome di ingombro dell'esistente o di quelle derivanti dagli eventuali ampliamenti ammessi;
- ampliamenti orizzontali così articolati:
 - per edifici di S.U. fino a 120 mq. max 20%;
 - per edifici di S.U. fino a 150 mq. max 15%;
 - per edifici di S.U. fino a 200 mq. ed oltre max 10%;
- costruzioni non residenziali (garages, cantine, gazebo, ecc.) per max mq.1 per ogni mc.10 di volume esistente, di altezza max m.3,50.

3.1

Attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico esistenti.

Nel caso di attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico esistenti, che non

siano in contrasto con il carattere residenziale della zona, oltre agli interventi di cui alle

lettere A, B, B1 e C dell'art.12 delle presenti norme, è ammessa, ove inesistente, la realizzazione di una abitazione per il gestore – custode, nei limiti di una volumetria massima di 450 mc e secondo i parametri di cui al punto 6. del presente art.

3.2

Area di riqualificazione commerciale e residenziale.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, il Piano individua un'area con caratteristiche di centralità urbana e ruolo commerciale (tav. n° 11), definita "Area di riqualificazione commerciale e residenziale"; al fine di incentivare la sua riqualificazione, oltre al raddoppio degli ampliamenti di cui al precedente punto 3. sono previste sopraelevazioni e/o adeguamenti dei piani, fino all'altezza fronte strada di m 10,50.

4.

Nuove costruzioni

Sono altresì ammesse nuove costruzioni nei lotti edificabili individuati negli elaborati di P.R.E.. Per ogni lotto è indicata la sagoma di max ingombro e il numero dei piani delle nuove costruzioni.

La sagoma di max ingombro delle nuove costruzioni è indicativa per forma e posizionamento all'interno del lotto; è prescrittiva per il calcolo della volumetria espressa dal lotto.

4.1

Il computo volumetrico per l'applicazione della norma di cui al comma precedente è dato dal rapporto tra la superficie di massimo ingombro e l'altezza max consentita. Sono esclusi dal computo volumetrico i seminterrati e i sottotetti di altezza media non superiore a m. 2,00.

4.2

Per casi particolari (stesso proprietario, accordo tra proprietari, ecc.) è ammesso l'accorpamento di due o più lotti tra loro contigui, ferma restando comunque la volumetria consentita.

5.

In tutti i lotti delle zone A3 la superficie eventualmente eccedente il rapporto fondiario di 1,5 mc/mq, è utilizzabile per costruzioni non residenziali (di cui all'art.11

delle presenti norme) e/o per sevizi accessori, aventi comunque altezza max di m. 3,50

e superficie coperta non superiore al 10 % dell'area eccedente.

6.

Per le nuove edificazioni e per gli interventi di cui ai precedenti punti 3. - 3.1 e 3.2 si applicano altresì i seguenti parametri edilizi:

- P (parcheggi) mq. 1 per ogni mc. 10;
- P (commercio) mq. 2 per ogni mq. 10;
- D.C. (distanze dai confini) m. 5,00;
- D.F. (distanze dai fabbricati) m. 10,00.
- S.P. (superficie permeabile) minimo 20%.

La destinazione urbanistica è sintetizzata nell'allegato n.10, Certificato di destinazione urbanistica CDU che si produce.

- appartamento sito nel comune di Cupello, Contrada Ributtini, Fg. 17 , part. 247 sub. 9 Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € **126,53**

Appartamento di dimensioni lorde pari a 145 mq sito al terzo piano vani siti al sottostante , dell'intero edificio.

La struttura portante è in muratura.

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una scalinata esterna al fabbricato che consenti raggiungere il piano terra rialzato e quindi con l'ausilio di una scalinata interna si arriva al portoncino d'ingresso dell'appartamento.

L'appartamento coincide con un sottotetto abitabile con misure che vanno da un minimo di 0,80 mt ad un massimo di 3,15 mt.

All'arrivo del pianerottolo per mezzo di una porta a destra si accede ad un ripostiglio di dimensioni circa 4,00 X 3,00 mt con altezza che va da 1,80 mt a 0,70 mt.



Per mezzo della porta d'ingresso si accede ad un corridoio che ha a destra una camera da letto di dimensioni circa 5,00 X 5,00 mt ed un servizio igienico di dimensione 3,00 x 2,00 mt.

In fondo al corridoio si accede rispettivamente ad una cucina ed ad un soggiorno di dimensioni 4,00 x 4,00 mt e 7,00 x 4,00 mt , mentre lateralmente è presente un altro vano di dimensioni 4,00 x 2,40 mt con altezze variabili fra 1,40 e 1,80 mt.

Dal soggiorno cucina è possibile accedere ad un terrazzino di dimensioni 4,20 x 2,00 mt.

La pavimentazione è in gres porcellanato la rubinetteria è in acciaio inox ed i sanitari sono in ceramica.

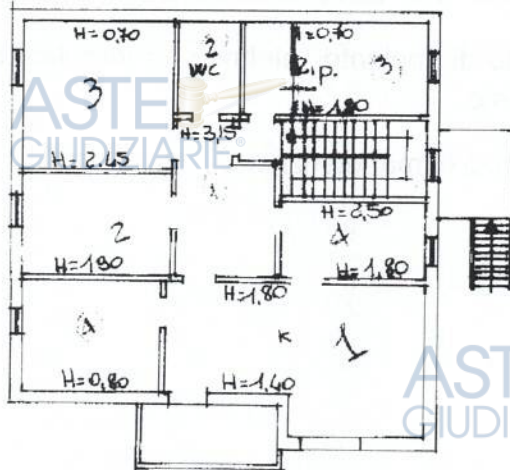
Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore grigio con avvolgibili.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile è risultato privo di manutenzione.



PIANO TERZO (ATTICO)



Studio di Ingegneria Ing. Alessandro d'Elisa Via L. Cardone n.2 66054 Vasto (CH)



- **cantina** comune di Cupello Categoria. C2 cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 Contrada Ributtini;

Magazzino deposito di dimensioni catastali pari a 20 mq , realizzata in muratura con copertura piana.

Presenta un portone d'ingresso in legno di dimensioni 1,20 x 2,20 mt ed una luce finestra .

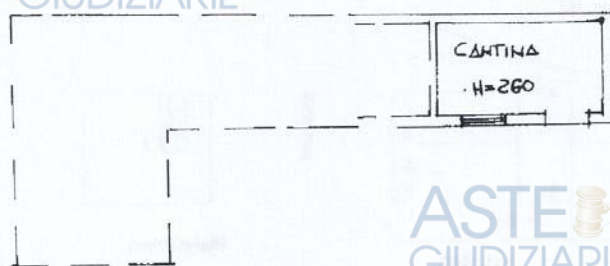
L'altezza del magazzino è di 2,60 mt e si trova sottostante l'area urbana sempreCategoria. F1 cl. 4 mq.120 piano terra.

Come si evince dall'elaborato planimetrico sotto riportato:





Firmato Da: ALESSANDRO D'ELISA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a0ebb1801021a858712a187d50ffe2



ORIENTAMENTO

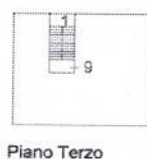
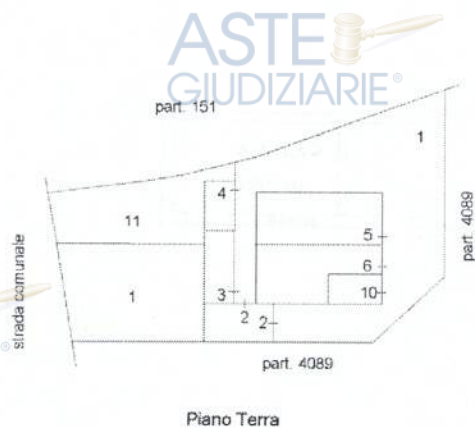


SCALA DI 1:200



- **area urbana** comune di Cupello... Categoria. F1 cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 Contrada Ributtini;

Trattasi di un area urbana residuale di 120 mq , come si evince dall'elaborato planimetrico sottostante, che per le distanze dalle parti private e dalla strada pubblica non consentono un utilizzo diretto edificabile ma potrà avere la destinazione a verde, giardino, etc.





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 sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

In particolare in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità, i beni identificati in catasto:

- comune di Cupello Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 contrada Ributtini;
- comune di Cupello Fg. cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23, contrada Ributtini;
- comune di Cupello cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 contrada Ributtini
- ;

sono pervenuti al debitore esecutato,, per mezzo di Atto del 31/10/2007 redatto dal Pubblico ufficiale notaio dott. D'Ambrosio Massimo con sede in PESCARA (PE), - COMPRAVENDITA;

Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di CHIETI in atti dal 12/11/2007.

Trascritto a Chieti il 09 novembre 2007 ai numeri con il quale il acquistava da la piena proprietà dei beni su elencati ed oggetto di stima per procedura Esecutiva 02/2004.





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.

Dalle planimetrie e dalle visure catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Chieti per gli immobili (allegati n.1-2-3-4-5) :

- comune di Cupello Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 contrada Ributtini;
- comune di Cupello Fg. cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23, contrada Ributtini;
- comune di Cupello cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 contrada Ributtini
- i;

corrispondono a quelli attuali non essendoci state variazioni nelle identificazioni catastali negli ultimi 20 anni.

4) Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.



Sono presenti le planimetrie catastali in scala 1:200 redatte e presentate dal Geometra _____, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Chieti al N. _____, come si evince dagli allegati n.3-4, prodotti.

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.*

Lo scrivente CTU, ha fatto ricerche presso il Comune di Cupello (CH) , ufficio tecnico urbanistico, per vedere se gli immobili di che trattasi, siano stato anche oggetto di trasformazioni edilizie autorizzate.

L'immobile, dove sono presenti i subalterni, è stato realizzato con licenza edilizia n.119/74 del 08 Agosto 1974, (all.7) successivo Sanatoria Edilizia N.115/1986 del 05/05/1986 (all.n.8) , Agibilità Edilizia Prot.n. 5583 del 23 Settembre 2004 (all.9).

6) *in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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'articolo 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;*

Per gli immobili siti nel comune di Cupello (CH) riportati in catasto al Fg.17 particella 247 sub,4,9,11 sono stati riscontrati i seguenti titoli, licenza edilizia n.119/74 del 08 Agosto 1974, (all.7) successivo Sanatoria Edilizia N.115/1986 del 05/05/1986 (all.n.8) , Agibilità Edilizia Prot.n. 5583 del 23 Settembre 2004 (all.9). Non si sono riscontrate difformità totali o parziali rispetto ai titoli abitativi rilasciati e pertanto non è necessario eseguire o predisporre alcuna sanatoria e/o pratica edilizia.

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;*

Per i beni pignorato come emerge dalla visura catastale storica (allegato n.1-2) rilasciate dalla direzione provinciale del territorio di Chieti , Agenzia delle Entrate, non risultano che gli stessi siano gravati da censo, livello o uso civico e tantomeno vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto sui beni del debitore, pignorati, non sono di proprietà o gravati da altri titoli quali censo, livello o uso civico.

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 .*

Gli immobili oggetto di stima appartengono ad un unico fabbricato, Fg.17 part, 247 del comune di Cupello (CH), presso il quale non è attivo alcun condominio o tabella di riparto di spese condominiali.

Nessun lavoro di manutenzione è in corso, richiesto, programmato o comunicato. Dal sopralluogo emerge che sono carenti ma necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ed in particolare lavori di sistemazione delle tegole portoghesi sul tetto e lavori di pulizia delle grondaie e sistemazioni pluviali.

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.*

I beni riportati in catasto:

- comune di Cupello Fg. 17 , part. 247 sub. 9 Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 ;
- comune di Cupello Fg. 17 , part. 247 sub. 4 Categoria. C2 cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 ;
- comune di Cupello Fg. 17 , part. 247 sub. 11 Categoria. F1 cl. 4 mq.120piano terra rendita catastale Euro € 32,23 Contrada Ributtini;

sono di proprietà 1/1 al 100 % del debitore esecutato

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.*

Per gli immobili oggetto di perizia di stima e riportato al N.C.E.U. del comune di Cupello (CH) , come risulta dalla visura ipotecaria aggiornata alla data del 20.06.25 (allegato 12) , :

- comune di Cupello Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 contrada Ributtini;
- comune di Cupello Fg. cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23, contrada Ributtini;



- comune di Cupello cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23
contrada Ributtini



Vi è una nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 1410 Registro particolare n. Presentazione n. 34 del 22/01/2024.



A FAVORE di:

Sede i
Codice fiscale

Relativamente alle unità negoziale su riportate : Fg.17 part. 247 sub.4,9,11

CONTRO

debitore esecutato



11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.



Gli immobili pignorati sono nella disponibilità del debitore esecutato nato il a), Codice fiscale e non sono occupati da nessuno.

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.



Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti ufficio territoriale di Vasto non risultano riscontri alla presenza in essere di contratti di locazione.



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.

Trattandosi di più beni con diversa destinazione, tre, risulta opportuno e necessario procedere alla vendita come singolo lotto in quanto è composto dall'appartamento al terzo piano:

- Appartamento comune di Cupello Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 ;

dal vano magazzino al piano terra :

- magazzino comune di Cupello Fg. Categoria. C2 cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 ;

e dall'area verde urbana confinante:

- area urbana comune di Cupello Categoria. F1 cl. 4 mq.120piano terra rendita catastale Euro € 32,23 Contrada Ributtini

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

L'immobile in corso di valutazione, come da atto di pignoramento presente nel fascicolo, dai documenti allegati e dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto gli immobili oggetto di esecuzione e/o stima sono i seguenti :

- - comune di Cupello Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 contrada Ributtini;
- comune di Cupello Fg. cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23, contrada Ributtini;
- comune di Cupello cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 contrada Ributtini

;

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 02/2024, come previsto dal PIANO REGOLATORE ESECUTIVO - VARIANTE - L.R. 12 aprile 1983 n° 18 e successive modifiche e integrazioni NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ricadono in zona:

AREA DI COMPLETAMENTO A3

Definite dall' Art.14 - Zona A3 di completamento delle espansioni recenti - delle NTA Variante PRE 57 al Piano Edilizio del Comune di Cupello che prevede:

Art.14 - Zona A3 di completamento delle espansioni recenti

1. Le zone A3 di completamento delle espansioni recenti sono perimetrate nella TAV.9 PR/ VAR, alla scala 1:5000, e zonizzate nelle TAVV. da 10 PR/ VAR a 14 PR/ VAR di progetto, alla scala 1:1000.

2. Le destinazioni d'uso ivi previste sono quelle riportate nell'art.11 delle presenti norme.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in dette zone, deve farsi riferimento alle categorie di cui alle lettere A, B, B1 e C dell'art.12 delle presenti norme.

Sono ammessi:

- la sopraelevazione degli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra, attraverso la realizzazione di un ulteriore piano, nel rispetto delle sagome di ingombro dell'esistente o di quelle derivanti dagli eventuali ampliamenti ammessi;
- ampliamenti orizzontali così articolati:
 - per edifici di S.U. fino a 120 mq. max 20%;
 - per edifici di S.U. fino a 150 mq. max 15%;
 - per edifici di S.U. fino a 200 mq. ed oltre max 10%;
- costruzioni non residenziali (garages, cantine, gazebo, ecc.) per max mq.1 per ogni mc.10 di volume esistente, di altezza max m.3,50.

3.1 Attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico esistenti.

Nel caso di attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico esistenti, che non

siano in contrasto con il carattere residenziale della zona, oltre agli interventi di cui alle

lettere A, B, B1 e C dell'art.12 delle presenti norme, è ammessa, ove inesistente, la realizzazione di una abitazione per il gestore – custode, nei limiti di una volumetria massima di 450 mc e secondo i parametri di cui al punto 6. del presente art.

3.2

Area di riqualificazione commerciale e residenziale.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, il Piano individua un'area con caratteristiche di centralità urbana e ruolo commerciale (tav. n° 11), definita "Area di riqualificazione commerciale e residenziale"; al fine di incentivare la sua riqualificazione, oltre al raddoppio degli ampliamenti di cui al precedente punto 3. sono previste sopraelevazioni e/o adeguamenti dei piani, fino all'altezza fronte strada di m 10,50.

4.

Nuove costruzioni

Sono altresì ammesse nuove costruzioni nei lotti edificabili individuati negli elaborati di P.R.E.. Per ogni lotto è indicata la sagoma di max ingombro e il numero dei piani delle nuove costruzioni.

La sagoma di max ingombro delle nuove costruzioni è indicativa per forma e posizionamento all'interno del lotto; è prescrittiva per il calcolo della volumetria espressa dal lotto.

4.1

Il computo volumetrico per l'applicazione della norma di cui al comma precedente è dato dal rapporto tra la superficie di massimo ingombro e l'altezza max consentita. Sono esclusi dal computo volumetrico i seminterrati e i sottotetti di altezza media non superiore a m. 2,00.

4.2

Per casi particolari (stesso proprietario, accordo tra proprietari, ecc.) è ammesso l'accorpamento di due o più lotti tra loro contigui, ferma restando comunque la volumetria consentita.

5.

In tutti i lotti delle zone A3 la superficie eventualmente eccedente il rapporto fondiario di 1,5 mc/mq, è utilizzabile per costruzioni non residenziali (di cui all'art.11

delle presenti norme) e/o per sevizzi accessori, aventi comunque altezza max di m. 3,50

e superficie coperta non superiore al 10 % dell'area eccedente.

6.

Per le nuove edificazioni e per gli interventi di cui ai precedenti punti 3. - 3.1 e 3.2 si applicano altresì i seguenti parametri edilizi:

- P (parcheggi) mq. 1 per ogni mc. 10;
- P (commercio) mq. 2 per ogni mq. 10;
- D.C. (distanze dai confini) m. 5,00;
- D.F. (distanze dai fabbricati) m. 10,00.
- S.P. (superficie permeabile) minimo 20%.

La destinazione urbanistica è sintetizzata nell'allegato n.10, Certificato di destinazione urbanistica CDU che si produce.

- appartamento sito nel comune di Cupello, Contrada Ributtini, Fg. , part. Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € **126,53**

Appartamento di dimensioni lorde pari a 145 mq sito al terzo piano vani siti al sottostante , dell'intero edificio.

La struttura portante è in muratura.

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una scalinata esterna al fabbricato che consenti raggiungere il piano terra rialzato e quindi con l'ausilio di una scalinata interna si arriva al portoncino d'ingresso dell'appartamento.

L'appartamento coincide con un sottotetto abitabile con misure che vanno da un minimo di 0,80 mt ad un massimo di 3,15 mt.

All'arrivo del pianerottolo per mezzo di una porta a destra si accede ad un ripostiglio di dimensioni circa 4,00 X 3,00 mt con altezza che va da 1,80 mt a 0,70 mt.

Per mezzo della porta d'ingresso si accede ad un corridoio che ha a destra una camera da letto di dimensioni circa 5,00 X 5,00 mt ed un servizio igienico di dimensione 3,00 x 2,00 mt.

In fondo al corridoio si accede rispettivamente ad una cucina ed ad un soggiorno di dimensioni 4,00 x 4,00 mt e 7,00 x 4,00 mt , mentre lateralmente è presente un altro vano di dimensioni 4,00 x 2,40 mt con altezze variabili fra 1,40 e 1,80 mt.

Dal soggiorno cucina è possibile accedere ad un terrazzino di dimensioni 4,20 x 2,00 mt.

La pavimentazione è in gres porcellanato la rubinetteria è in acciaio inox ed i sanitari sono in ceramica.

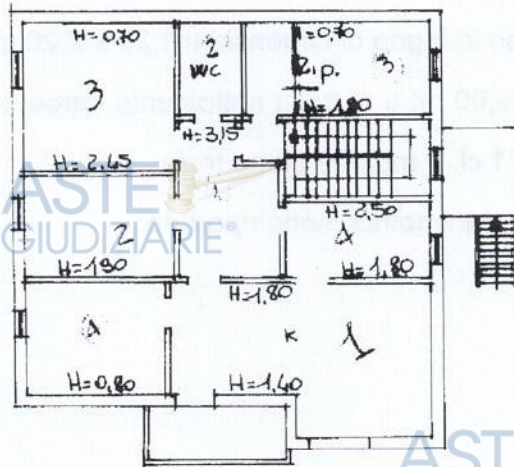
Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore grigio con avvolgibili.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile è risultato privo di manutenzione.



PIANO TERZO (ATTICO)



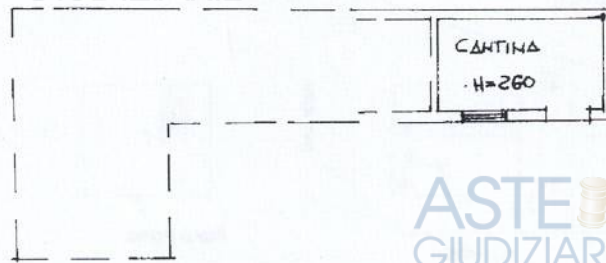
- **cantina** comune di Cupello Fg. 17 , part. 247 sub. 4 Categoria. C2 cl. 4 mq.16 piano terra
rendita catastale Euro € 32,23 Contrada Ributtini;

Magazzino deposito di dimensioni catastali pari a 20 mq , realizzata in muratura con
copertura piana.

Presenta un portone d'ingresso in legno di dimensioni 1,20 x 2,20 mt ed una luce finestra .

L'altezza del magazzino è di 2,60 mt e si trova sottostante l'area urbana sempre Fg. 17 ,
part. 247 sub. 11 Categoria. F1 cl. 4 mq.120 piano terra.

Come si evince dall'elaborato planimetrico sotto riportato:



ORIENTAMENTO

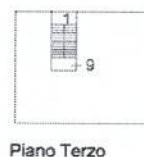
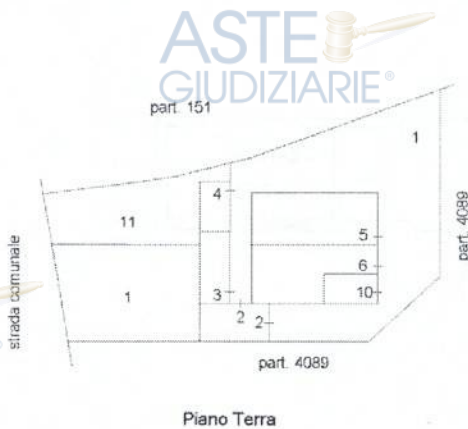


SCALA DI 1: 200



- **area urbana** comune di Cupello Fg., part. 247 sub. Categoria. F1 cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 Contrada Ributtini;

Trattasi di un area urbana residuale di 120 mq , come si evince dall'elaborato planimetrico sottostante, che per le distanze dalle parti private e dalla strada pubblica non consentono un utilizzo diretto edificabile ma potrà avere la destinazione a verde, giardino, etc.



La valutazione degli immobile è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori di mercato partendo da quelli contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa tipologia e dimensioni acquisendo informazioni anche dagli operatori del settore (agenzie immobiliari) . La stima dei lotti in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie totale in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello che parte dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari, maggiorato o minorato rispetto alle condizioni reali dell'immobile e del sito.

Il valore dei beni sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintetico per confronto con immobili simili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Gli immobili vengono valutato considerando la destinazione degli ambienti e le superfici come nello stato di fatto e decurtati eventualmente dei valori degli interventi necessari per il completo e indipendente utilizzo del bene, appartamento , ricadenti nella zona Aree di completamento delle espansioni recenti del comune di Cupello alla Contrada Ributtini nei pressi del comune di San Salvo (CH)



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: CUPELLO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 490 | 730 | L | 2 | 3 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 395 | 590 | L | 1,6 | 2,4 | N |
| Autorimesse | NORMALE | 300 | 450 | L | 1,7 | 2,5 | N |
| Box | NORMALE | 350 | 520 | L | 1,8 | 2,7 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 590 | 880 | L | 2,4 | 3,6 | N |

LA VALUTAZIONE VERRÀ ESEGUITA PARTENDO DALLE DIMENSIONI CATASTALI

LORDE.

Lotto unico : Abitazione + Magazzino + area urbana (verde)

Piano Terzo

Destinazione catastale : A4

Civile abitazione

Valore min €. 490,00 al mq. - Valore max €. 730,00 al mq.

Considerato che trattasi di una abitazione isolata in un lotto di terreno in contrada Ributtini nelle prossimità del comune di san salvo si parte dal valore minimo e ridotto del 40 % a causa della cattiva manutenzione e trattandosi di un sottotetto.

Pertanto si avrà il valore al mq pari a $490,00 \times 0.5 = 245 \text{ € / mq}$

Superficie Abitazione Mq 145

Valore = Mq x Superficie abitazione = $145 \times 245 \text{ €} = 35.525,00 \text{ €}$

Piano terra

Destinazione catastale: C2

Magazzino/cantina

Valore min €. 300,00 al mq. - Valore max €. 450,00 al mq.

Considerato che trattasi di una pertinenza collegata al fabbricato ma che fisicamente è staccata il valore da considerare è il minimo in quanto anche in questo caso è carente la manutenzione:

Superficie catastale magazzino: Mq 20

Valore = Mq X Superficie cantina = 20 x 300 € = **6000 €**

Area urbana

Destinazione catastale: F1

Area urbana edificabile lotto di terreno residuo collegato al magazzino

Valore min €. 300,00 al mq. - Valore max €. 450,00 al mq.

Considerato che trattasi di un lotto di terreno residuo e che per la geometria, dimensioni e distanza dalla strada pubblica non può essere edificato il valore è prossimo al 10 % del valore della pertinenza collegata.

Valore minimo x 0,10 = 300 x 0,10 = 30 € al mq

Superficie catastale magazzino: Mq 120

Valore = Mq X Valore mq = 120 x 30 € = **3600 €**

Valore totale lotto = appartamento + magazzino + area urbana

= 35.525,00 + 6000,00 + 3600,00 =

VALORE TOTALE = valore complessivo **45.125,00 €**

(Quarantacinquemilacentoventicinque/00 Euro)



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.*

Dalla documentazione visionata agli atti non ci sono creditori che vantano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante dalle visure dei pubblici registri e pertanto nessuna notifica è dovuta a terzi.



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.*



Per gli immobili oggetto di perizia di stima e riportato al N.C.E.U. :

-appartamento comune di Cupello Fg. , part. Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 Contrada Ributtini;



-magazzino comune di Cupello Fg. , part. sub. Categoria. C2 cl. 4 mq.16 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 Contrada Ributtini;



-area urbana comune di Cupello Fg., part. ... sub.categoria. F1 cl. 4 mq.120 piano terra rendita catastale Euro € 32,23 Contrada Ributtini; (allegato n.12)

Vi è una nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. Registro particolare n.
Presentazione n. del 22/01/2024.

A FAVORE di:

.....
Sede
Codice fiscale

Relativamente alle unità negoziale su riportate : Fg..... part. 247 sub.4,9,11

CONTRO

debitore esecutato nato il a (CH) , Codice

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.).*

Con Allegato n.14 si trasmette avviso di vendita, per le foto si rimanda al punto 15 della presente perizia tecnica, oltre che all'Allegato n.13 .

Inoltre, fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti gli allegati, ovvero:

Allegato n.1 – Visura storica Fg.7 part.247 sub 9

Allegato n.2 – Visura storica Fg.7 part.247 sub 4

Allegato n.3 – Planimetria

Allegato n.4 – Planimetria cantina

Allegato n.5 – Elaborato planimetrico

Allegato n.6 – diritti accesso agli atti

Allegato n.7 –licenza n.119-1974

Allegato n.8 – Sanatoria

Allegato n.9 – Agibilità

Allegato n.10 – Relazione custode su accesso agli atti

Allegato n.11– Verbale di sopralluogo

Allegato n.12 – Iscrizione Ipotecaria

Allegato n.13 - Allegati Fotografici

Allegato n.14- Avviso di Vendita

Allegato n.15 – APE

Allegato n. 16 – Ricevute delle spese

Allegato n. 17 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n. 18 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito alle parti.

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.*

In data odierna lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con tutti gli allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

Concluse le operazioni di stima, lo scrivente C.T.U. invierà una comunicazione di deposito ai creditori concorrenti e al debitore, e nel dettaglio:

per la parte debitrice al sig. a mezzo pec , e-mail:

.....

per la parte creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. con studio e foro al seguente indirizzo pec:

.....

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata aggiornata al giorno 10.07.2025 .

20) *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*

Lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del 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.*

Lo scrivente C.T.U. ha depositato la presente relazione in data 2 Luglio 2025 avendo chiesto un periodo di proroga.

22) *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;*

Viene prodotta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile appartamento Fg. , part. 247 sub. ... Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 Contrada Ributtini, (allegato n.15)

23) *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020*

Per l'appartamento Fg. , part. sub. Categoria. A/4 cl. 1 vani 5.0 piano terzo rendita catastale Euro € 126,53 Contrada Ributtini; relativo alla procedura esecutiva N.02/2024, non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata o agevolata.

Vasto li, 02/07/2025

Il CTU

Allegati:

Allegato n.1 – Visura storica

Allegato n.2 – Visura storica

Allegato n.3 – Planimetria

Allegato n.4 – Planimetria cantina

Allegato n.5 – Elaborato planimetrico

Allegato n.6 – diritti accesso agli atti

Allegato n.7 – licenza n.....

Allegato n.8 – Sanatoria

Allegato n.9 – Agibilità

Allegato n.10 – Relazione custode su accesso agli atti

Allegato n.11 – Verbale di sopralluogo

Allegato n.12 – Iscrizione Ipotecaria

Allegato n.13 - Allegati Fotografici

Allegato n.14- Avviso di Vendita

Allegato n.15 – APE

Allegato n. 16 – Ricevute delle spese

Allegato n. 17 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n. 18 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito alle parti.