MARIO DE SIMONE

ARCHITETTO

studiodesimone@interfree.it

TEL/FAX 0873.343485

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2026 R.G.E.**

promossa da

[redacted]

premesso

[redacted]

compiere per nome e per conto della società cessionaria ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione e recupero crediti dei quali la società è o sarà titolare, potendo anche conferire le necessarie procure alle liti ed eleggere domicilio.

CREDITORE PROCEDENTE

[redacted]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

contro

[redacted]

DEBITORE ESECUTATO

****

PREMESSA:

Nella convocazione del 26/04/2026 presso il Tribunale di Vasto, l' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Tommaso David, nominava il sottoscritto architetto Mario De Simone, con Studio in San Salvo (Ch) alla via Enrico Fermi n. 3, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con n.794 , C.T. d'Ufficio per la procedura immobiliare forzata indicata in oggetto concedendogli 90 giorni per l'espletamento dell'incarico.
Il sottoscritto alla data 04/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con lo specifico mandato di procedere agli adempimenti previsti dai sotto indicati 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'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 relativeiscrizioni 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 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 osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacazioni 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*

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: **a)** la data del giuramento; **b)** la data dell'inizio delle operazioni peritali; **c)** i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; **d)** di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga

****

Il sottoscritto, prestava giuramento il 04/05/2026, iniziava le operazioni peritali il 30/05/2025 con 90 giorni concessi per espletamento dell'incarico e 20 giorni di proroga.

Dopo un attento esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione, messo a disposizione in forma telematica dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Vasto il sottoscritto a tal fine con esito di seguito riportato provvedeva :

- a reperire telematicamente la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata e dopo un attento esame della documentazione prendeva accordo per la data di inizio delle operazioni peritali con il custode avv. Umberto Del Re e provvedeva a dare comunicazione alle parti;

- a recarsi in data 20/05/2026 presso il Notaio Carmina Manuela di Cupello (Ch) per consultare e chiedere copia di un titolo di provenienza degli immobili oggetto esecuzione;

- a recarsi in data 20/05/2026 presso l'ufficio tecnico del comune di Cupello (Ch) per ricercare, consultare e fare copia della documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto di esecuzione;

- a spostare su richiesta dell'avvocato difensore dell'esecutato ed in comune accordo con il custode avv. Umberto Del Re la data di sopralluogo comunicata alle parti dal giorno 23/05/2026 al giorno 30/05/2026;

- a recarsi in data 30/05/2026 alle ore 10.00 presso gli immobili dell' esecutato per compiere le oprerazioni peritali in presenza del Custode avv. Umberto Del Re, dell'esecutato [redacted] stabilendo insieme alle parti intervenute successive date di sopralluogo, vista la complessità dello stato di abuso rilevato, le condizioni statiche di alcuni immobili e le esigenze familiari e lavorative della parte esecutata;

- a recarsi in data 03/06/2026 e15/06/2026 alle ore 17.00 presso gli immobili dell' esecutato in presenza dell'esecutato [redacted] per proseguire i rilievi e fare le opportune verifiche;

- a recarsi nelle date 12/06/2026 presso l'ufficio tecnico del Comune di Cupello (Ch) per verificare la sanabilità degli abusi riscontrati sull'immobile;

- a recarsi il 16/07/2026 presso gli uffici l'agenzia delle entrate di Vasto (Ch) per verificare l'esistenza del contratto di comodato tra [redacted];

- a recarsi in data 12/08/2026 presso lo sportello SUAP del comune di San Salvo (Ch) per quantificare le spese relative alla pratica di Sanatoria Edilizia;

QUESITO ***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.;***

il sottoscritto a tal fine con esito di seguito riportato:

- reperiva telematicamente la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata e dopo un attento esame si recava in data 20/05/2026 presso il notaio Carmina Manuela di Cupello (Ch) per reperire un titolo di provenienza degli immobili oggetto esecuzione immobiliare;

- si recava in data 20/05/2026 presso lo sportello unico per l'edilizia del comune di Cupello (Ch) per ricercare la documentazione urbanistica sugli immobili oggetto di esecuzione;

Riscontrando:

- la sostanziiale correttezza della documentazione ipocatastale fornita;

QUESITO ***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.

Ii beni Pignorati in base alla nota di trascrizione sono:

- *Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00;* di proprietà [redacted]
- *Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40;* di proprietà di [redacted]
- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €; di proprietà di [redacted]
- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3 superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €; di proprietà [redacted]

La trascrizione risulta corretta rispetto ai titoli di proprietà in base alla verifica fatta sugli atti di provenienza

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI:

1.1) Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

Il fabbricato sorge a Cupello (Ch) in c.da colle Mincuccio,14.
All' immobile si giunge attraverso una strada privata munita di cancello che collega la S.P. 212 Istonia al piazzale antistante il fabbricato sul fronte est.
L'immobile fu ristrutturato ed ampliato nel 2005 per essere utilizzato per attività agrituristica con una superficie lorda complessiva di circa 140 mq ma attualmente è utilizzato in parte come abitazione ed in parte come deposito.
L'abitazione ha altezza interna di 2,73 m ed occupa abusivamente lo spazio che era destinato alla sala ed ai servizi igienici per il pubblico mentre il locale utlizzato come magazzino ha una altezza di 2,70 m ed occupa abusivamente il vano destinato alla cucina; la porta che comunicava la sala con la cucina è stata murata.
All'abitazione si accede dal piazzale est tramite un ballatoio lastricato coperto da una tettoia abusiva in legno ed è costituita da un ampio soggiorno con angolo cottura, un corridoio distributivo, due camere da letto ed un bagno.

I locali presentano pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, il bagno e l'angolo cottura hanno rivestimenti in ceramica, le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate tranne nel bagno dove la fascia di innesto dei tramezzi rimossi è ancora visibile .
La nuova pavimentazione in gres porcellanato è stata sovrapposta a quella esistente in tutti i vani tranne che nella camera da letto principale. La camera da letto principale è comunicante con un vano abusivo ad uso lavanderia realizzato con struttura e tamponature in legno.
Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con doppio vetro; una porta finestra sul fronte nord è stata rimossa e la bucatura è stata murata.
La copertura dell' abitazione è a terrazzo non praticabile e non accessibile di proprietà dell'esecutato ed include due solette abusive disposte rispettivamente sui fronti est ed ovest.
Al vano cucina utilizzato abusivamente come deposito si accede.dal fronte ovest tramite una scaletta oltre che dal sub. 6 tramite un varco aperto abusivamente. Nella cucina i volumi destinati ad i servizi igienici per il personale sono stati trasformati abusivamnete in forno e ripostiglio.
Nell'ex vano cucina non sono presenti come da progetto approvato due finestre ma un'unica ed ampia finestra.
Il pavimento è in gres porcellanato e le pareti sono rivestite di mattonelle in ceramica bianca fino a 2 m di altezza. Le restanti superfici intonacate e pitturate sono in pessimo stato.

CONFINI:
con fg.10 part. 36 sub. 6 ed area pertinenziale fg. 10 part. 36 sub. 3 (corte comune ai sub. 4, 5,6,7);

STATO DI FATTO
La porzione di immobile utilizzata come abitazione si presenta in buono stato manutentivo mentre quella utilizzata come deposito è in pessimo stato manutentivo;

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI: in base alla documentazione presente sul SIT Tigno Sinello l'immobile ricade in zona di P.R.E. : Agricola, in zona bianca della carta delle pericolosità ed è soggetta a vincolo idrogeologico (all. 11) inoltre in base a scrittura privata con sottoscrizione in autentica del notaio Carmina Manuela di Cupello (Ch) del 03/08/2005 R.P. 12131, R.G. 16918 repertorio n. 14029 è soggetta a vincolo di destinazione (all. 12);

1.2) Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

L'immobile sorge a Cupello (Ch) in c.da colle Mincuccio,14 vi si giunge attraverso una strada privata munita di cancello che collega la S.P. 212 Istonia al piazzale antistante il fabbricato e da qui attraverso una ulteriore stadina si scende fino al livello inferiore S1 in cui è presente l'accesso.
Benchè la sua destinazione d'uso sia magazzino attualmente è utilizzato in modo abusivo come abitazione attraverso un ampliamento abusivo realizzato con struttura e tamponature in legno e tramezzature in cartongesso che ha consentito di aggiungere al vano esistente utilizzato come soggiorno, anche un corridoio, una camera da letto, un bagno e due ripostigli.
I locali presentano pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, il bagno e l'angolo cottura hanno rivestimenti in ceramica, le pareti ed il soffittio del vano utilizzato come soggiorno sono intonacate e tinteggiate le restanti pareti sono rasate e tinteggiate.
L'immobile allo stao attuale di è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e di un camino.

CONFINI:
con fg.10 part. 36 sub. 7 ed area pertinenziale fg. 10 part. 36 sub. 3 (corte comune ai sub. 4, 5, 6, 7);

STATO DI FATTO
L'immobile si persenta in buono stato manutentivo;

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI: in base alla documentazione presente sul SIT Tigno Sinello l'immobile ricade in zona di P.R.E. : Agricola, in zona bianca della carta delle pericolosità ed è soggetta a vincolo idrogeologico (all. 11) inoltre in base a scrittura privata con sottoscrizione in autentica del notaio Carmina Manuela di Cupello (Ch) del 03/08/2005 R.P. 12131, R.G. 16918 repertorio n. 14029 è soggetta a vincolo di destinazione (all. 12);

***1.3) Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €;**

Il fabbricato sorge a Cupello (Ch) in c.da colle Mincuccio,14.
All' immobile si giunge attraverso una strada privata munita di cancello che collega la S.P. 212 Istonia al piazzale antistante il fabbricato sul fronte est.
Il fabbricato in muratura ante 1967 già fabbricato rurale si sviluppa su due livelli ed ha una superficie complessiva di 99 mq. L'abitazione si presenta costituita da un'ampia cucina ed una camera con bagno al piano terra ed al piano secondo da una camera munita di bagno con antibagno oltre scala di collegamento. La camera del piano primo e la cucina del piano terra sono dotati di collegamento abusivo con il su. 6 inoltre il bagno al piano terra è abusivo. Al piano terra ed al piano primo sono stati demoliti abusivamente dei tramezzi, nella cucina c'è una bucatura abusiva mentre la originaria porta di ingresso all'immobile è stata trasformanta abusivamente in finestra. L'edificio si presenta in cattivo stato manutentivo ed in gravi condizioni statiche dovute ad una concomitanza di cause: vecchia muratura portante in parte costituita da sassi, fondazioni insufficienti ed infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto. Infatti come documentato fotograficamente nei vani sono presenti calcinacci caduti dal soffitto ed in diversi punti delle pareti dell'edificio sono presenti lesioni passanti e tramezzi instabili inoltre il solaio di calpestio del piano primo è puntellato perchè pericolante.

CONFINI:
con fg.10 part. 36 sub. 6, con edificio abusivo ad uso rimessa agricola di proprietà dell' esecutato ed area pertinenziale fg. 10 part. 36 (corte comune ai sub. 4, 5, 6, 7)

STATO DI FATTO
L'immobile è inagibile;

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI: in base alla documentazione presente sul SIT Tigno Sinello l'immobile ricade in zona di P.R.E. : Agricola, in zona bianca della carta delle pericolosità ed è soggetta a vincolo idrogeologico (all. 11) inoltre in base a scrittura privata con sottoscrizione in autentica del notaio Carmina Manuela di Cupello (Ch) del 03/08/2005 R.P. 12131, R.G. 16918 repertorio n. 14029 è soggetta a vincolo di destinazione (all. 12);

***1.4) Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €;**

Il fabbricato sorge a Cupello (Ch) in c.da colle Mincuccio,14.
All' immobile si giunge attraverso una strada privata munita di cancello che collega la S.P. 212 Istonia al piazzale antistante il fabbricato sul fronte est.
Il fabbricato in muratura ante 1967 già fabbricato rurale si sviluppa su due livelli ed ha una superficie complessiva di 90 mq. L'abitazione si presenta costituita da un ingresso ed una camera con bagno al piano terra; un bagno ed un ripostiglio a cui si accede dai pianerottoli intermedi della scala di collegamento ed al piano primo da una camera con bagno ed un piccolo balcone.
Il bagno del piano terra è collegato abusivamente con il sub. 7, i piani terra e primo sono collegati

abusivamente con il sub. 5 inoltre i bagni in camera sono abusivi.
L'edificio si presenta in cattivo stato manutentivo ed in gravi condizioni statiche dovute ad una concomitanza di cause: vecchia muratura portante in parte costituita da sassi, fondazioni insufficienti ed infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto. Infatti come documentato fotograficamente nei vani sono presenti calcinacci caduti dal soffitto ed in diversi punti delle pareti dell'edificio sono presenti lesioni passanti.

CONFINI:
con fg.10 part. 36 sub. 7, fg. 10 part. 36 sub. 5 ed area pertinenziale fg. 10 part. 36 sub. 3 (corte comune ai sub. 4, 5, 6, 7);

STATO DI FATTO
L'immobile è inagibile;

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI: in base alla documentazione presente sul SIT Tigno Sinello l'immobile ricade in zona di P.R.E. : Agricola, in zona bianca della carta delle pericolosità ed è soggetta a vincolo idrogeologico (all. 11) inoltre in base a scrittura privata con sottoscrizione in autentica del notaio Carmina Manuela di Cupello (Ch) del 03/08/2005 R.P. 12131, R.G. 16918 repertorio n. 14029 è soggetta a vincolo di destinazione (all. 12);

1.5) Corte comune sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 3, ente urbano al N.C.T. al fg. 10 part. 36 sup. 2.270 mq

Corte comune agli immobili fg. 10 part. 36 subb. 4, 5, 6, 7 con superficie di 2.270 mq incluso il sedime dei fabbricati su essa insistenti. L'area pertinenziale oltre ai fabbricati comprende: una porzione di strada privata realizzata in battuto di cemeto che dalla S.P. 212 conduce ai fabbricati sottostanti, il piazzale est in battuto di cemento antistante i fabbricati, la strada privata brecciata che cingendo un lastico recintato conduce al sottostante sub. 4 e terreno con media pendenza che cinge i manufatti ivi descritti.
La strada privata di accesso al fondo ha pricipio da un cancello adiacente alla S.P. 212 che sorge su terreno di proprietà dell'esecutato (Fg. 10 part. 28) che attraversa con servitù di passaggio, da detta strada e detto cancello, passando per il piazzale antistante i fabbricati, l'esecutato ha sevitù di passaggio verso il terreno fg. 10 part. 4007. Sul terreno della corte comune sul fronte sud in adiacenza al sub. 5 sorge un manufatto abusivo ad uso rimessa agricola di proprietà dell'esecutato che occupa con il proprio sedime in parte la corte comune ed in parte il terreno fg. 10 part. 4007 di proprietà dell'esecutato.

CONFINI:
con fg.10 part. 28, fg. 10 part. 4007, fg. 9 part. 139, fg. 10 part. 35 di proprietà dell' esecutato, fg. 10 part 486 di proprietà di [redacted] e con S.P. 212 Istonia;

STATO DI FATTO
Agevolmente accessibile ma con servitù di passaggio verso fg. 10 part. 4007, con cancello di ingresso posto su fondo di proprietà dell'esecutato e con fabbricato abusivo di proprietà dell'esecutato che ne occupa con parte del suo sedime una porzione di circa 47 mq;

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI: in base alla documentazione presente sul SIT Tigno Sinello l'immobile ricade in zona di P.R.E. : Agricola, in zona bianca della carta delle pericolosità ed è soggetta a vincolo idrogeologico (all. 11) inoltre in base a scrittura privata con sottoscrizione in autentica del notaio Carmina Manuela di Cupello (Ch) del 03/08/2005 R.P. 12131, R.G. 16918 repertorio n. 14029 è soggetta a vincolo di destinazione (all. 12);

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 cc.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.***

Come da indagini catastali effettuate, da consultazione degli atti, il debitore esecutato [redacted] è proprietario :

2.1) nella quota 1/1 in regime di separazione dei beni Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

- a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO CARMINA MANUELA del 30/03/2000 Repertorio n° 8714 in atti dal 12/06/2000 con cui il sig. [redacted] acquistava l'immobile dal sig. [redacted]

2.2) nella quota 1/1 in regime di separazione dei beni Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

- a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO CARMINA MANUELA del 30/03/2000 Repertorio n° 8714 in atti dal 12/06/2000 con cui il sig. [redacted] acquistava l'immobile dal sig. [redacted]

***2.3)* nella quota 1/1 in regime di separazione dei beni *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €**

- a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO CARMINA MANUELA del 30/03/2000 Repertorio n° 8714 in atti dal 12/06/2000 con cui il sig. [redacted] acquistava l'immobile dal sig. [redacted]

***2.4)* nella quota 1/1 in regime di separazione dei beni *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €**

- a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO CARMINA MANUELA del 30/03/2000 Repertorio n° 8714 in atti dal 12/06/2000 con cui il sig. [redacted] acquistava l'immobile dal sig. [redacted]

***2.5)* nella quota 1/1 in regime di separazione dei beni *Corte comune sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, T al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 3, ente urbano al N.C.T. al fg. 10 part. 36 sup. 2.270 mq**

- a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO CARMINA MANUELA del 30/03/2000 Repertorio n° 8714 in atti dal 12/06/2000 con cui il sig. [redacted] acquistava l'immobile dal sig. [redacted]

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. 1249/3 9 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

3.1) Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

il subalterno 7 deriva da variazione del 13/12/2007 - AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO (n. 14628. 1/2007) del fg. 10 particella 36 sub. 2 la cui consistenza venne soppressa; il fg. 10 part. 36 sub. 2 deriva da costituzione in urbano del 17/07/1992 di fabbricato rurale;

3.2) Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

il subalterno 4 deriva da variazione del 13/12/2007 - AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO (n. 14628. 1/2007) del fg. 10 particella 36 sub. 2 la cui consistenza venne soppressa; il fg. 10 part. 36 sub. 2 deriva da costituzione in urbano del 17/07/1992 di fabbricato rurale;

3.3) Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €

il subalterno 5 deriva da variazione del 13/12/2007 - AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO (n. 14628. 1/2007) del fg. 10 particella 36 sub. 2 la cui consistenza venne soppressa; il fg. 10 part. 36 sub. 2 deriva da costituzione in urbano del 17/07/1992 di fabbricato rurale;

3.4) Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

il subalterno 6 deriva da variazione del 13/12/2007 - AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO (n. 14628. 1/2007) del fg. 10 particella 36 sub. 2 la cui consistenza venne soppressa; il fg. 10 part. 36 sub. 2 deriva da costituzione in urbano del 17/07/1992 di fabbricato rurale;

3.5) Corte comune sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 3, ente urbano al N.C.T. al fg. 10 part. 36 sup. 2.270 mq

deriva da costituzione in urbano del 17/07/1992 di fabbricato rurale;

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

Gli immobili staggiti sono muniti di numerosi abusi pertanto si allegano le planimetrie dello stato di fatto e le planimetrie con indicazione dello stato di abuso, inoltre nell'area di pertinenza dei fabbricati staggiti è presente con una porzione del suo sedime un fabbricato abusivo di proprietà dell'esecutato di cui si riporta lo stato di fatto;

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.

5.1) Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

Attraverso la consultazione del titolo e dalle verifiche effettuate presso lo sportello unico del comune di Cupello (Ch) e presso il SUAP Trigno Sinello con sede a San Salvo (Ch) il fabbricato deriva da pratica di ristrutturazione frazionamento ed ampliamento su Provvedimento conclusivo del SUAP n. 864 del 05/08/2005 rilasciato ad Azienda agrituristica "[redacted]";
Dal raffronto tra la planimetria approvata ed il rilievo effettuato nel sopralluogo sono emersi numerosi abusi di seguito descritti e meglio evidenziati nella tavola specifica in allegato (all.3):

a) Variazioni di destinazione d'uso e distributive

b) Variazioni prospettiche

c) Variazione dell'altezza dei vani;

d) Incremento volumetrico ottenuto attraverso la crezione di un vano abusivo (vano lavanderia)

e) Tettoia abusiva e solette abusive;

f) Collegamento abusivo con sub. 6;

5.2) Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

Attraverso la consultazione del titolo e dalle verifiche effettuate presso lo sportello unico del comune di Cupello (Ch) e presso il SUAP Trigno Sinello con sede a San Salvo (Ch) il fabbricato deriva da pratica di ristrutturazione frazionamento ed ampliamento su Provvedimento conclusivo del SUAP n. 864 del 05/08/2005 rilasciato ad Azienda agrituristica "[redacted]";
Dal raffronto tra la planimetria approvata ed il rilievo effettuato nel sopralluogo sono emersi numerosi abusi di seguito descritti e meglio evidenziati nella tavola specifica in allegato (all.3):

a) Variazioni di destinazione d'uso

b) Variazioni prospettiche

c) Variazione dell'altezza del vano;

d) Incremento volumetrico ottenuto attraverso la crezione di vani abusivi (Camera, bagno, corridoio e due ripostrigli)

e) Tettoia abusiva;

5.3) Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €

Attraverso la consultazione del titolo, dalle verifiche effettuate presso lo sportello unico del comune di Cupello (Ch) e attraverso l'esame della documentazione catastale reperita l'immobile è ante 1967 e deriva da fabbricato rurale registrato all'urbano il 17/07/1992 con successiva variazione catastale per frazionamento fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2007.
Dal raffronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato nel sopralluogo sono emersi numerosi abusi di seguito descritti e meglio evidenziati nella tavola specifica in allegato (all.3):

a) Variazioni distributive

b) Variazione prospettiche

c) Collegamento abusivo con sub. 6;

5.4) Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

Attraverso la consultazione del titolo, dalle verifiche effettuate presso lo sportello unico del comune di Cupello (Ch) e presso la documentazione catastale l'immobile è ante 1967 e deriva da fabbricato rurale registrato all'urbano il 17/07/1992 e successiva variazione catastale frazionamento fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2007.
Dal raffronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato nel sopralluogo sono emersi numerosi abusi di seguito descritti e meglio evidenziati nella tavola specifica in allegato (all.3):

a) Variazioni distributive

b) Collegamenti abusivi con sub. 7 e sub 5;

Gli abusi sono sanabili ma richiedono:

1) Per sub. 7 ed il sub. 4 sarà necessario il ripristino dello stato approvato attraverso la demolizione degli abusi, la ricostruzione delle partizioni interne e delle bucature esterne fedeli al progetto approvato; inoltre sarà necessario eliminare il collegamento con il sub. 6, ripristinare gli impianti ed infissi e fare una pratica di santoria per sanare la difformità dell'altezza interna degli immobili;

2) Per il sub. 5 e sub. 6 vista la precarietà statica in cui versano sarà necessario demolirli con un intervento di demolizione mirato alla ricostruzione necessario per il recupero della volumetria residenziale che altrimenti con la sola demolizione andrebbe persa;

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;***

- Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

- Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

In base a quanto verificato presso l' ufficio tecnico del comune di Cupello (Ch) in data 16/07/2026 le opere abusive sono sanabili ma richiederanno:
- per quanto riguarda i subb. 7, 4 opere di demolizione, smaltimento e ripristino ed il pagamento di una sanzione pecuniaria.
- per quanto riguarda i subb, 5, 6 vista la loro precarietà statica sarà necessaria una demolizione finalizzata a ricostruzione per non perdere la cubatura residenziale acquisita.

La loro stima è la seguente:

Cd = a + b + c + d+ e + f + g

Cd = costi di demolizione, smaltimento e ripristino totali
a = costo demolizione, smaltimento e ripristino Sub. 7 (All. n. 16)
b = costo demolizione, smaltimento e ripristino Sub. 4 (All. n. 17)
c = costo demolizione e smaltimento Sub. 5 e sub 6 (All. n.18)
d = costo diritti di segreteria SUAP per pratica edilizia
e = costo diritti di segreteria comunali per pratica edilizia
f = costo sanzione pecuniara per opere abusive
g = spese tecniche e professionali

dove da computo metrico (all.16).....**a** = 29.262,87 € + 10% iva = **32.189,15 €**

dove da computo metrico (all.17).....**b** = 6.095,88 € + 10% iva = **6.705,46 €**

dove da computo metrico (all.18).....**c** = 19.324,53 € + 10% iva = **21.256,98 €**

i diritti di segreteria SUAP sono.....**d** = **250,00 €**

i diritti di segreteria comunali sono.....**e** = **80,00 €**

sanzione pecuniaria per opere abusive....**f = 1.000,00 €**

Spese tecniche e professionali, rappresentano gli onorari da corrispondere al/ai professionista/i per la presentazione della pratica edilizia, per la direzione dei lavori e tipo mappale possono di seguito riassumersi in:

- spese per presentazione pratica edilizia..... = 800,00 € + 4% + iva = 1.015,04 €
- spese per direzione lavori e coordianamento sicurezza pari a .....= 3.000,00 € + 4% + iva = 3.806,40 €
- spese per accatastamento per rettifica altezze subb.7, 4 pari a ..... = 1.000,00 € + 4% + iva = 1.268,80 €

g = totole = **6.090,24 €**

quindi avremo che i costi di demolizione, bonifica, smaltimento e ripristino totali sono:

Cd = a + b + c + d + e + f + g = 32.189,15 € + 6.705,46 € + 21.256,98 € + 250,00 € + 80,00 €+ + 1.000,00 + 6.090,24 **= 67.571,83 €**

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;***

I beni staggiti non sono gravati da 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 .***

Non vi sono spese ordinarie condominiali ma le eventuali spese di manutenzioni delle parti comuni andranno ripartite nel seguente modo:

- per la strada privata, il piazzale ed il cancello interessate da servitù di passaggio, in parti uguali;

- per il lastrico di copertura di parte del sub. 7 (sub. 8) in base a quanto stabilito dall'art. 1126 del c.c per 1/3 spetteranno all'esecutato e per 2/3 al proprietario dell'immobile;

Non vi sono spese condominiali insolute

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.***

Non vi sono comunioni di beni, la proprietà nella quota di 1/1 dei bene staggiti è di [redacted]

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.***

1) Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

2) Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

3) *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €

4) *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

* TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 22/01/2026 R.P. 3243 R.G. 4072 numero repertorio 78 **a carico di** [redacted] **ed a favore di** [redacted] avente per oggetto gli immobili 1, 2, 3, 4

- **Ipoteca Legale** iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 24/09/2013 R.P. 1597 R.G. 15931 numero di repertorio 527/3213 **a carico di** [redacted] **ed** [redacted] importo capitale € 51.613,47 - avente per oggetto l' immobile 1

- **Ipoteca Legale** iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 04/12/2008 R.P. 4670 R.G. 26436 nomero di repertorio 14346 **a carico di** [redacted] **ed** [redacted] avente per oggetto gli immobili 1, 2, 3, 4 oltre altri

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 08/08/2008 al R.P. 3210 R.G. 17219 numero di repertorio 47412/ 12255 **a carico di** [redacted] **ed** [redacted] importo totale € 127.500,00 importo capitale di € 85.000,00 - avente per oggetto gli immobili 1, 2, 3, 4

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

- Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

L' immobile staggito è occupato dal figlio dell'esecutato [redacted], dalla moglie [redacted] e dalla loro figlia [redacted] di anni 2.

- Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

L' immobile staggito è occupato dall esecutato e dalla moglie [redacted];

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €

L'immobile è pericolante e non è occupato da nessuno;

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

L'immobile è pericolante e non è occupato 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.

- Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

I sig.ri [redacted] riferiscono di avere un contratto di comodato per l'uso dell'immobile ma la ricerca fatta presso l'agenzia delle entrate di Vasto (Ch) ha dato esito negativo (all. 14);

- Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

L' immobile staggito è occupato dall'esecutato e dalla moglie [redacted]

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €

L'immobile è pericolante e non è occupato da nessuno;

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

L'immobile è pericolante e non è occupato da nessuno;

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.

- Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

- Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €;

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

- Corte *comune sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, T al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 3, ente urbano al N.C.T. al fg. 10 part. 36 sup. 2.270 mq

Gli immobili andranno venduti in unico lotto per preservare la vocazione agrituristica del compendio

LOTTO 1:

- Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

- Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €;

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

- Corte *comune sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, T al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 3, ente urbano al N.C.T. al fg. 10 part. 36 sup. 2.270 mq

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 22/01/2026 R.P. 3243 R.G. 4072 numero repertorio 78 **a carico di** [redacted] **ed a favore di** [redacted] avente per oggetto gli immobili 1, 2, 3, 4

- **Ipoteca Legale** iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 24/09/2013 R.P. 1597 R.G. 15931 numero di repertorio 527/3213 **a carico di** [redacted] **ed** [redacted] avente per oggetto l'immobile 1

- **Ipoteca Legale** iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 04/12/2008 R.P. 4670 R.G. 26436 nomero di repertorio 14346 **a carico di** [redacted] avente per oggetto gli immobili 1, 2, 3, 4 oltre altri

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 08/08/2008 al R.P. 3210 R.G. 17219 numero di repertorio 47412/ 12255 **a carico di** [redacted] avente per oggetto gli immobili 1, 2, 3, 4

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

LOTTO 1:

- Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00

- Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €;

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

- Corte *comune sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, T al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 3, ente urbano al N.C.T. al fg. 10 part. 36 sup. 2.270 mq

VALORE DI MERCATO ATTUALE

Dopo aver preso in considerazione altri immobili similari per l'accessibilità, vetustà, dotazione di sevizi ed impianti, esposizione, distanza dal centro abitato, viabilità e quanto altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, ed in base a i prezzi medi di vendita agenzie immobiliari di zona che possono essere ritenuti congrui avremo:

- Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n.14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00 sup . 140 mq

P1 = Prezzo unitario di valore atttuale = 950 €/mq - 10% per vetustà = **855 €/mq**

- Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40

P2 = Prezzo unitario di valore atttuale = **400 €/mq**

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part.36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84 €

- *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €

Il valore del fabbricato costituito dai subb. 5, 6 visto lo stato di precarietà statica in cui versano, è dato dalla sua cubatura. Il valore della cubatura si considera pari ad un valore che va dal 20% al 30 % del valore di mercato di un immobile di simile collocazione, caratteristiche e di nuova edificazione, pertanto assumendo una percentuale media pari al 25% e tenedo conto che la cubatura andrà riportata in mq edificabili avremo:

P3 = Prezzo unitario di valore attuale = 25% x 900 €/ mq = **225 €/mq**

Vf = Volume fabbricato costituito da sub. 5, 6 = $S_{LT} \times H_{LT} + S_{L1} \times H_{L1}$ =102,84 mq * 3,15 m + 77,83 mq * 3,30 m =

= 580,78 mc

dove S_{LT} = superficie lorda piano terra
H_{LT} = altezza lorda piano terra
S_{L1}= superficie lorda piano primo
H_{L1}= altezza lorda piano primo

a cui corrisponderà una superficie lorda equivalente **S_3** = 580,78 mq / 3,00 mq = 193,59 mq

- *Corte comune sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, T al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 3, ente urbano al N.C.T. al fg. 10 part. 36 sup. 2.270 mq;

P4 = Prezzo unitario di valore attuale = 3,37 €/mq - 30% per servitù di passaggio e sedime edificio abusivo = **2,35 €/mq**

Pertanto il valore del compendio pignorato sara:

$V_m = (S_1 \times P_1 + S_2 \times P_2 + S_3 \times P_3 + S_4 \times P_4) - Cd$

dove:

V_m = valore di mercato attuale del compendio pignorato

S_1 = superficie lorda Sub. 7 = 140 mq

P_1 = prezzo unitario di valore attuale Sub. 7 = 855 €/mq

S_2 = superficie lorda Sub. 4 = 55 mq

P_2 = prezzo unitario di valore attuale Sub. 4 = 400 €/mq

S_3 = superficie lorda equivalente Subb. 5, 6 = 193,59 mq

P_3 = prezzo unitario di valore attuale Sub. 5, 6 = 225 €/mq

S_4 = superficie Sub. 3 = 2.270 mq

P_4 = prezzo unitario di valore attuale Sub. 3 = 2,35 €/mq

Cd = costi di demolizione, smaltimento e ripristino totali = 67.571,83 €

pertanto avremo :

V_m = (140 mq * 855 €/mq + 55 mq * 400 €/mq + 193,59 mq * 225 €/mq + 2.270 mq * 2,35 €/mq) -

- 67.580,83 € = 190.592,25 € - 67.571,83 € = **123.020,42 €**

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.

Si allegano le foto dei beni esecutati.

16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p. c.

Non risultano creditori iscritti non intervenuti

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.

DESCRIZIONE DEL LOTTO DA RIPORTARE NELL'ORDINANZA DI VENDITA :

LOTTO 1 :

Diritti pari 1/1 Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14 piano T al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 7 categoria D10, rendita € 1.605,00;

Diritti pari 1/1 Magazzino sito a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano S1 al N.C.E.U. al fg. 10 part. 36 sub. 4 Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40;

Diritti pari 1/1 *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 5 Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84;

Diritti pari 1/1 *Abitazione tipo popolare sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, piano T-1 al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 6 Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €;

Diritti pari 1/1 Corte *comune sita a Cupello (Ch), c.da colle Mincuccio n. 14, T al N.C.E.U. al* fg. 10 part. 36 sub. 3, ente urbano al N.C.T. al fg. 10 part. 36 sup. 2.270 mq

Compendio sito a Cupello in località colle Mincuccio, n.14, costituito da un locale destinato ad attività agricole ricettive, un magazzino, un fabbricato ad uso residenziale formato da due unità immobiliari ed un'area di pertinenza di circa 2.270 mq incluso il sedime dei fabbricati.
Al compendio si giunge attraverso una strada privata munita di cancello che collega la S.P. 212 Istonia al piazzale antistante il fabbricato sul fronte est.

- L'immobile destinato ad attività agricole ricettive ha una superficie di circa140 mq lordi ed una altezza interna di 2,73 m attualmente è utilizzato in parte abusivamente come abitazione ed in parte abusivamenta come deposito. La porzione abitata è in buono stato mentre quella ad uso deposito è in pessimo stato consevativo (ex cucina). La copertura piana non praticabile e non utilizzabile dell'immobile è di proprietà dell'esecutato.
  L'immobile necessita di un intervento di ripristino dello stato assentito e di una sanatoria per la differente altezza interna.
  L'unità immobiliare è occupata dal figlio dell'esecutato insieme alla moglie ed a una figlia minore;

- L'immobile ad uso magazzino ha una superficie catastale di circa 55 mq ed un'altezza interna di 2,35 m, attualmente è utilizzato abusivamente come abitazione ed è in buono stato manutentivo.
  L'immobile necessita di un intervento di ripristino dello stato assentito e di una sanatoria per la differente altezza interna.
  L'unità immobiliare è occupatea dall'esecutato e dalla moglie;

- Il fabbricato ad uso residenziale di cui fanno parte le due abitazioni di tipo popolare versa in cattive condizioni statiche e necessita di un intervento di demolizione mirato alla ricostruzione;
  Il fabbricato ha un volume di 580,78 mc a cui corrisponde una superficie lorda di 193, 69 mq.
  Le due unità immobiliari non sono occupate da nessuno;

- L'area di pertinenza del compendio ha una superficie di 2.270 mq incluso il sedime dei fabbricati su essa insistenti. Oltre ai fabbricati comprende: una porzione di strada privata realizzata in battuto di cemeto che dalla S.P. 212 conduce ai fabbricati sottostanti, un piazzale in battuto di cemento antistante fabbricati, una strada privata brecciata che cingendo un lastico recintato conduce al locale magazzino ed un terreno con media pendenza che cinge i manufatti ivi descritti.
  La strada privata di accesso al fondo ha principio da un cancello adiacente alla S.P. 212 che sorge su terreno di proprietà dell'esecutato (Fg. 10 part. 28) che attraversa con servitù di passaggio. Da detta strada e detto cancello, passando per il piazzale antistante i fabbricati, l'esecutato ha sevitù di passaggio verso

il terreno fg. 10 part. 4007. Sul lato sud per una porzione di circa 47 mq l'area pertinenziale è occupata dal sedime di un fabbricato abusivo ad uso rimessa attrezzi di proprietà dell'esecutato.

Gli abusi presenti sugli immobili sono sanabili attraverso opere di demolizione, smaltimento e ripristino stimate pari a € 67.571,83

VALORE A BASE D'ASTA	**=**	**€**	**123.000,00 €**

Tanto si rassegna, in adempimento dell'incarico ricevuto e si allegano alla presente:

1) Planimetria generale;
2) Piante dello stato di fatto;
3) Stato di fatto con indicazione dello stato di abuso;
4) Documentazione fotografica;
5) Planimetrie catastali;
6) Elaborato planimetrico;
7) Mappa catastale;
8) Visure storiche degli immobili;
9) Visure ipotecarie;
10) Provvedimento conclusivo n. 864 del 05-08-2005;
11) Stralcio P.R.E., carta dei vincoli e carta pericolosità;
12) Dichiarazione di vincolo edilizio;
13) Visura del lastrico solare - sub. 8;
14) Risposta agenzia delle entrate a richiesta copia cortatto comodato;
15) Compravendita [redacted] - [redacted];
16) Computo 1 - Costo demolizione, smaltimento e ripristino del sub. 7;
17) Computo 2 - Costo di demolizione, smaltimento e ripristino del sub. 4;
18) Computo 3 - Costo di demolizione e smaltimento - subb. 5, 6;
19) Attestato di prestazione energetica sub. 7;
20) Attestato di prestazione energetica sub. 6;
21) Attestato di prestazione energetica sub. 5;
22) Verbale di accettazione incarico;
23) Cominucazione inizio operazioni peritali;
24) Richiesta rinvio data inizio operazioni peritali avv. A. Bevilacqua;
25) Istanza di proroga;
26) Copia Relazione di consulenza tecnica 12/2026 RGE con mascheramento dati sensibili

San Salvo, li 20/08/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI CHIETI
ARCHITETTO MARIO DE SIMONE ISCRITTO ALL'ALBO N. 794