TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VASTO (CH) – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. TOMMASO DAVID

Perito (C.T.U.): ARCH. MASSIMO RUZZI

Esecuzione Immobiliare: N° 44/2025

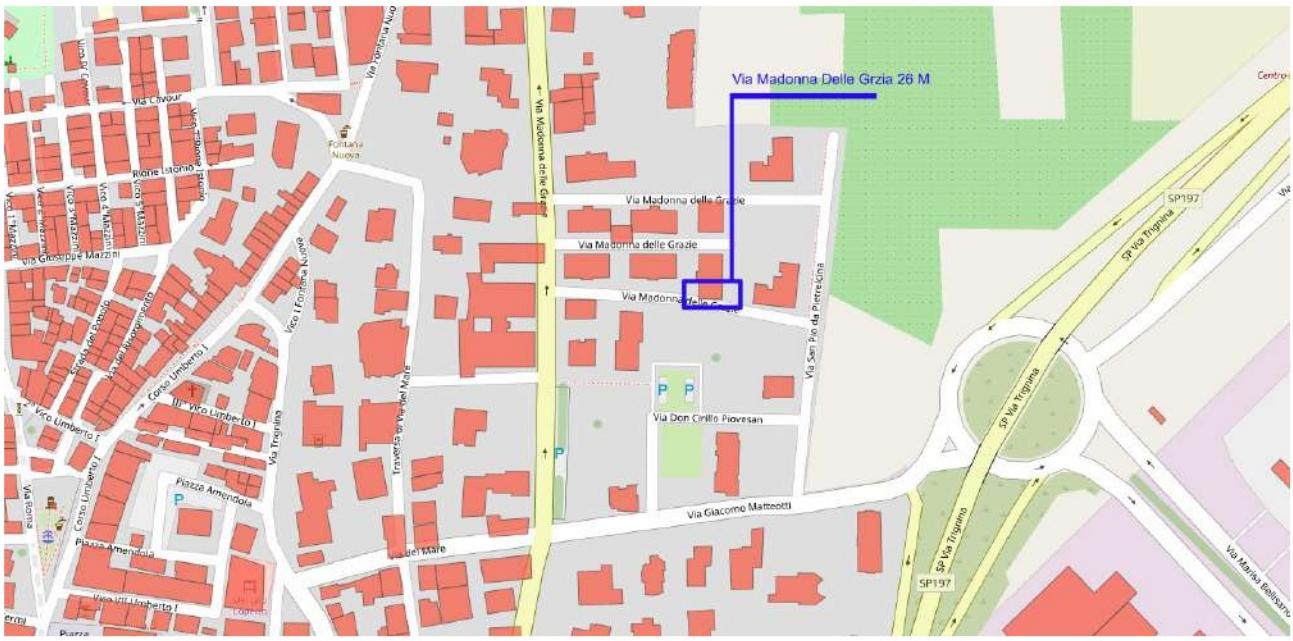
Promossa da: XxxxxxxxxxxxxxxS.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, come modificata (la "Legge 130"), con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 24/28, C.F. ed iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Milano Monza Brianza Lodi [redacted] capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10.000,00, e per essa, quale mandataria, giusto mandato generale alle liti autenticato a rogito del Notaio Dott.ssa Xxxxxxxxxxxxxxxdi Milano in data 11.01.2024, [redacted] di Repertorio e [redacted] i Raccolta [redacted] S.p.A., società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale Euro 68.614.035,50 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscal[redacted] P.IV[redacted] in persona del suo legale rappresentante pro tempore, e per essa, nella qualità di procuratrice speciale, giusta procura in autentica Notaio Dott.[redacted] Xxxxxxxxxxxxxxxxin data 17.01.2024 (Rep[redacted]) registrata in Velletri il 19.01.2024 al n[redacted] Squadra S.r.l., con sede legale in Roma, Via Ludovisi n. 45, codice fiscale, partita Iva e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n[redacted] capitale sociale di euro 600.000,00, in persona dell'Amministratore Delegato p.t. Dott. Xxxxxxxxxxxxxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, nato [redacted], in virtù dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale, rappresentata e difesa dall'Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, Fax [redacted] pec [redacted] giusta procura generale in autentica dal Notaio Dott. [redacted] in data 08.02.2024 (Rep.[redacted]6) registrata in Varese il 09.02.2024 al n[redacted] elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma[redacted], il quale, in 'virtù dei poteri conferiti, ha provveduto a nominare quale domiciliatario l'Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, pec: dottiucaxxxxxxxxxxxxxxxx@pec.it) eleggendo domicilio in Xxxxxxxxxxxxxxx (CB),Via[redacted], presso lo studio di quest'ultimo, ha notificato al sig. **Xxxxxxxxxxxxxxx** C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, (residente in via Xxxxxxxxxxxxxxx n.26M) per mezzo lettera raccomandata in data 11-07-2025, con avvenuto deposito il 21-07-2025, atto non ritirato e rispedito al mittente in data 01-08-2025.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Nei confronti del : Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), residente in via Xxxxxxxxxxxxxxx [redacted]. nato a Xxxxxxxxxxxxxxx [redacted] e residente in [redacted] (CH) al Via via Xxxxxxxxxxxxxxx [redacted] proprietario per la quota pari di 1/1 sul diritto di proprietà dei beni di seguito descritti su cui l'esponente ha iscritto ipoteca volontaria di primo grado in rinnovazione, In forza di tale titolo, veniva iscritta in data [redacted] presso l 'Ufficio provinciale di Chieti, ipoteca volontaria di primo grado Reg. Ger [redacted] per la somma complessiva pari ad eur [redacted] sulla quota del diritto di proprietà del sig. Xxxxxxxxxxxxxxx (1/1), relativamente all'immobile, le pertinenze, accessioni e diritti condominiali di cui alla seguente descrizione: unità immobiliare facente parte dello stabile sito i [redacted] alla Via Xxxxxxxxxxxxxxx [redacted] censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 8, Particella 4401, Subalterno 42, Cat. A/2, Consistenza 3,5 vani di seguito descritti:

IMMOBILE 1):

Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo, Via Xxxxxxxxxxxxxxx n.26, piano quarto sottotetto, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà 1/1; Foglio 8 p.lla 4401 sub 42, categoria A/2, consistenza mq 3,5 Vani , classe 2, Rendita Catastale Euro 334,41.



Detta unità, è scaturita in virtù di pratica Docfa di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE de [redacted]

Pratica r [redacted] DEPOSITO-ABITAZIONE [redacted].

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. TOMMASO DAVID

Perito (C.T.U.): ARCH. MASSIMO RUZZI

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Ruzzi, con studio a Vasto in Via delle Gardenie n° 34, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 864, in adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso David, promossa da **XxxxxxxxxxxxxxxxS.r.l.**, società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, come modificata (la "Legge 130"), con sede legale i[redacted].F. ed iscrizione•al Registro delle Imprese di Treviso-Milano Monza Brianza Lodi n[redacted] capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10.000,00, e per essa, quale mandataria, giusto mandato generale alle liti autenticato a rogito del Notaio Dott.ssa Xxxxxxxxxxxxxxxxdi Milano in data[redacted], n. [redacted]di Repertorio e r[redacted] Raccolta[redacted], società di diritto italiano, con sede legale in[redacted] capitale sociale Euro 68.614.035,50 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscal[redacted]P.IV[redacted], in persona del suo legale rappresentante pro tempore, e per essa, nella qualità di procuratrice speciale, giusta procura in autentica Notaio Dott. Carlo Xxxxxxxxxxxxxxxxin data[redacted](Rep. [redacted]) registrata i[redacted] al r[redacted], con sede legale i[redacted]45, codice fiscale, partita Iva e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma r[redacted], capitale sociale di euro 600.000,00, in persona dell'Amministratore Delegato p.t. Dott. Xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a[redacted]in virtù dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale, rappresentata e difesa dall'Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Fax[redacted] pec:[redacted]giusta procura generale in autentica dal Notaio Dott.[redacted]in data 08.02.2024 (Rep.[redacted]Racc[redacted] registrata in Varese[redacted] al n[redacted]seri[redacted]lettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, via Ludovisi n. 45, il quale, in 'virtù dei poteri conferiti agisce nei confronti del sig. Xxxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), residente in via Xxxxxxxxxxxxxxx n.26 M. nato a Xxxxxxxxxxxxxxx[redacted] e residente ir[redacted] Via via Xxxxxxxxxxxxxxx [redacted] proprietario per la quota pari di 1/1 sul diritto di proprietà dei beni di seguito descritti su cui l'esponente ha iscritto ipoteca volontaria di primo grado in rinnovazione, In forza di tale titolo, veniva iscritta in data[redacted] presso I 'Ufficio provinciale di[redacted]i, ipoteca volontaria di primo

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

grado Reg. Gen[redacted], Reg. Part[redacted] per la somma complessiva pari ad euro[redacted], sulla quota del diritto di proprietà del sig. Xxxxxxxxxxxxxxx (1/1), relativamente all'immobile, le pertinenze, accessioni e diritti condominiali.

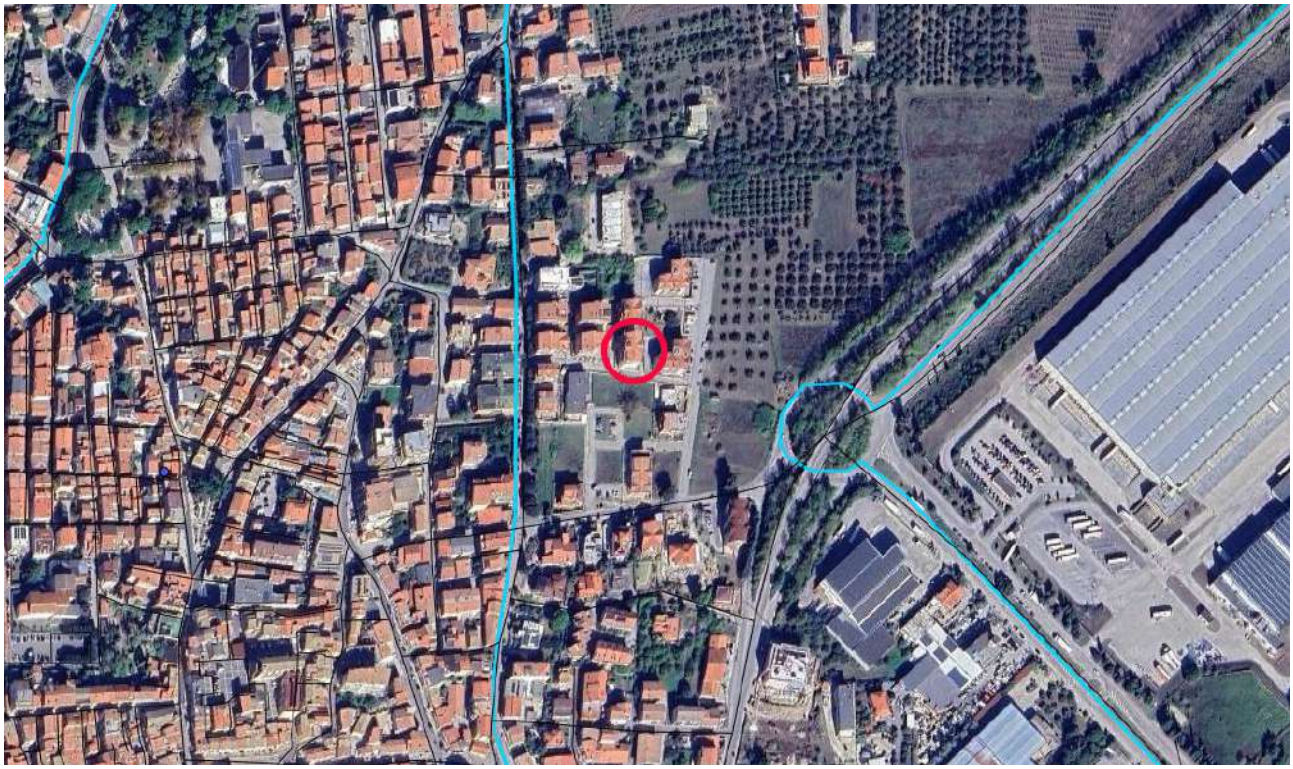
PREMESSA

Con istanza di vendita del 15 ottobre 2025, depositata presso il Tribunale di Vasto nella stessa data, l'Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, Fax[redacted], pec[redacted] elettivamente domiciliato elettivamente domiciliata presso il suo studio i[redacted] il quale, in 'virtù dei poteri conferiti, ha provveduto a nominare quale domiciliatario l'Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, pec: [redacted]xxxxxxxxxxxxxxx@pec.it) eleggendo domicilio in Xxxxxxxxxxxxxxx[redacted], presso lo studio di quest'ultimo, la stesso chiedeva di disporre, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati avente ad oggetto diritti di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di SAN SALVO (Ch), cosi distinti:

IMMOBILE 1):

Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo, ubicato in Via Xxxxxxxxxxxxxxx n[redacted] piano quarto sottotetto, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà 1/1; Foglio 8 p.lla 4401 sub 42, categoria A/2, consistenza mq 3,5 Vani , classe 2, Rendita Catastale Euro 334,41, facente parte di una palazzina di natura residenziale denominato Condominio Panoramic Palazzina C.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d



In data 19 Ottobre 2025 per il procedimento sopraddetto, il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e l'avvocato Xxxxxxxxxxxxxxxxcome custode dei beni immobiliari.

In data 29 Ottobre 2025 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 19 Ottobre 2025 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento e, pertanto, tenuto conto della sospensione feriale dei termini processuali, entro il giorno 27 gennaio 2026.

Vista la complessità del compendio immobiliare, il sottoscritto CTU chiedeva giusta proroga pari a giorni 90 in data 20 gennaio 2026 e pertanto la nuova scadenza veniva indicata al 20 aprile 2026.

Il Custode Giudiziario, fissava il primo sopralluogo in data 13 novembre 2025 alle ore 16:00, ma non si riusciva ad effettuare l'accesso perché l'immobile risultava chiuso e si fissava un nuovo sopralluogo in data 16 gennaio 2026.

Nella su indicata data si effettuava un nuovo sopralluogo, ma anche in questo caso l'immobile risultava non accessibile per la non presenza del Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx, e nonostante la presenza del fabbro non si riusciva ad aprire il portone blindato in quanto risultava chiusa con la doppia mandata.

Il Custode Giudiziario pertanto, fissava un terzo sopralluogo in data 28 gennaio 2026, per espletare un terzo tentativo di accesso all'immobile alle ore 15:00. Nel suddetto sopralluogo il fabbro riusciva ad entrare per tramite il balcone esterno e tramite la finestra del soggiorno posta ad est.

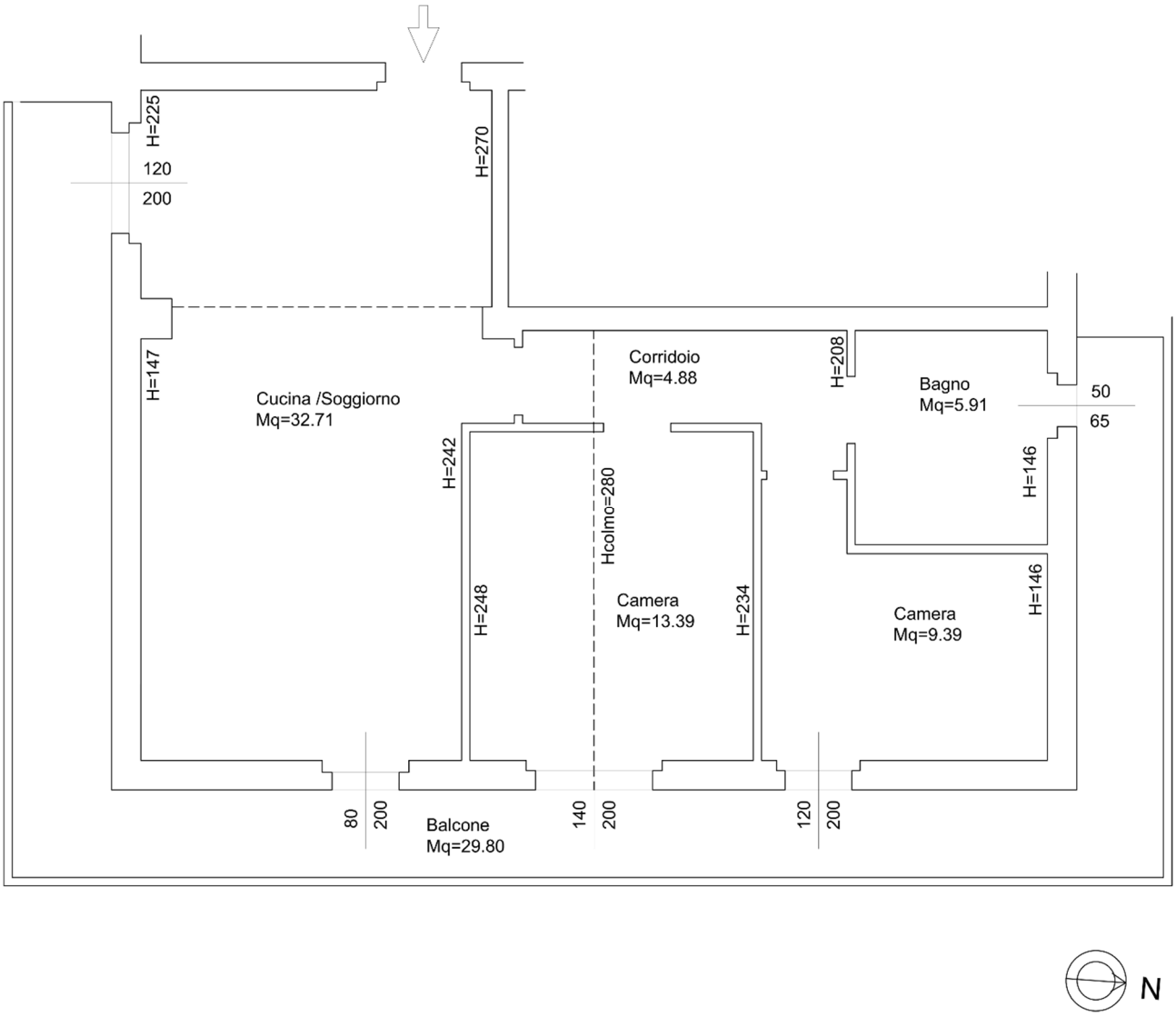
Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Nella suddetta data pertanto, lo scrivente visionava l'intero complesso immobiliare effettuando un attento rilievo fotografico e metrico dell'immobile, in particolare rilevava l'unità immobiliare di tipo residenziale posta al piano quarto sottotetto della palazzina denominata C, contraddistinto con il SUB 42.

L'unità abitativa si trova come detto sopra, al quarto piano sottotetto di una palazzina di natura residenziale che si sviluppa a torre ed è composta da una scala condominiale indipendente. L'unità immobiliare pignorata è servita dalla scala posta a sud. La scalinata è munita di ascensore che serve al piano l'unità immobiliare. L'immobile si presenta in completo abbandono e in uno stato di manutenzione generale scadente. Lo stesso è composto sostanzialmente da un vano Cucina/Soggiorno posto a sud est di mq 32.71. Il soggiorno posto a Sud/Est presenta due ampie porta finestra che conducono al balcone, che gira sui tre lati dell'immobile, e risulta di circa mq 29.80. Dal soggiorno si accede alla zona notte la quale si articola intorno ad un disimpegno ad ovest di mq 4.88. La stessa è composta da due camere da letto di mq 13.39 e mq 9.39 ed un bagno di mq 5.91. Entrambe le camere da letto poste ad ovest presentano una propria porta finestra per accedere al balcone un balcone. Il bagno è munito di una finestra posta sul lato nord. La pavimentazione risulta con una mattonella in monocottura di tipo monocromatico beige opaco, mentre gli infissi si presentano con vetrocamera di colore bianco munite di persiane con lamelle orientabili. Come già descritto presso l'immobile si sono riscontrate la presenza di mobili in un cattivo stato di igiene generalizzato e mostrano un completo abbandono. Sulla pavimentazione della camera posta a Nord /Est si è riscontrata la presenza di vari oggetti in plastica e vetro (anche medicinali) che andranno conferiti a discarica, cosi come nel vano soggiorno cucina.

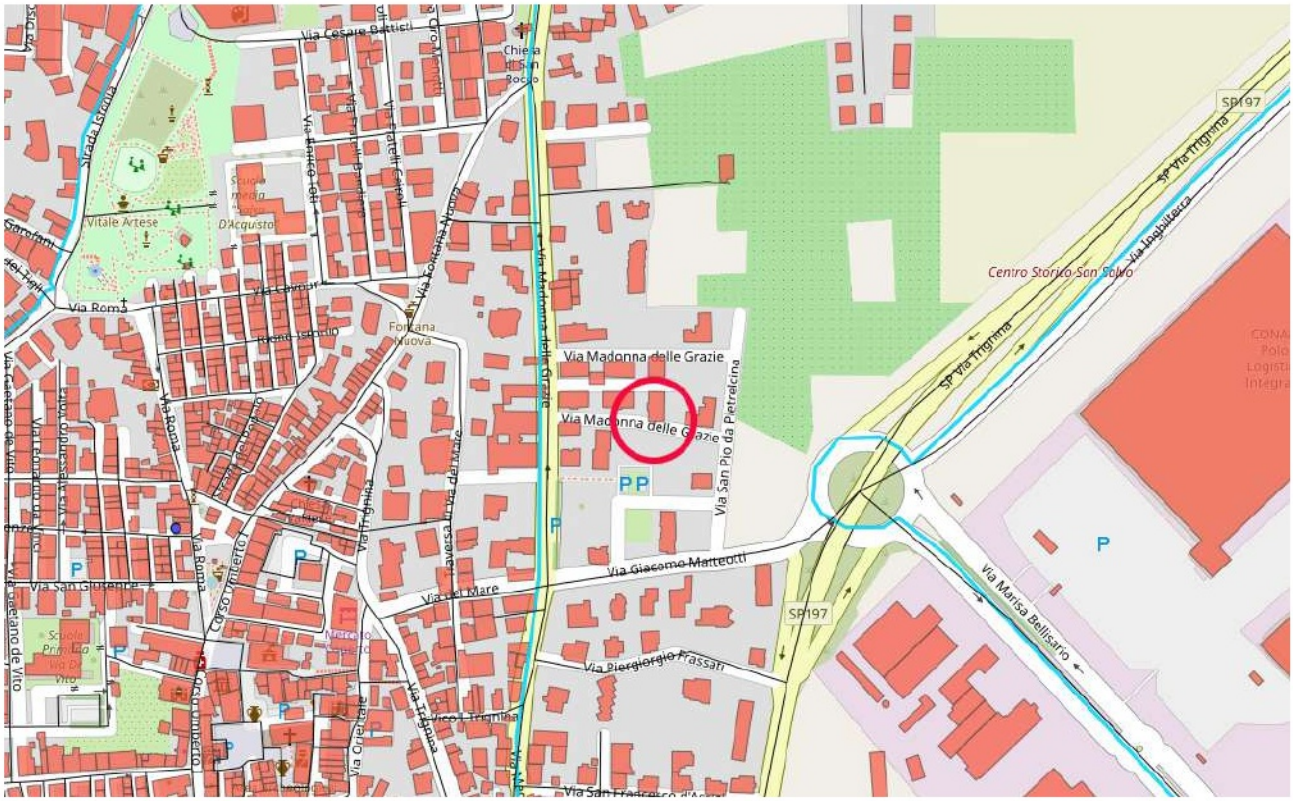
Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE NON CONFORME ALLO STATO APPROVATO



Da rilevare che l'immobile presenta un impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da una caldaia posta esternamente sul balcone sul lato sud (Euroterm). Sono presenti due unità interne di split per il raffreddamento estivo, ma gli stessi risultano in cattivo stato di manutenzione, oltre al motore esterno anch'esso dismesso.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d



Nei giorni successivi lo scrivente digitalizzava al Cad il rilievo effettuato.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

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 tener 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.."***

Considerando che il creditore procedente la **XxxxxxxxxxxxxxxxS.r.l**., società a responsabilità limitata con socio unico costitui-ta ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, come modificata (la "Legge 130"), con sede legale i[redacted]C.F. ed iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Milano Monza Brianza Lod[redacted] capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10.000,00, e per essa, quale mandataria, giusto mandato generale alle liti autenticato a rogito del Notaio Dott.ssa Xxxxxxxxxxxxxxxxd[redacted]n data[redacted], n.[redacted]di

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Repertorio e n[redacted] di Raccolta[redacted], società di diritto italiano, con sede legale i[redacted], [redacted] capitale sociale Euro 68.614.035,50 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscal[redacted] P.IV[redacted] in persona del suo legale rappresentante pro tempore, e per essa, nella qualità di procuratrice speciale, giusta procura in autentica Notaio Dott. Carlo Xxxxxxxxxxxxxxxxin data [redacted] (Rep.[redacted] - Racc. [redacted]) registrata i[redacted] i[redacted] al n[redacted] con sede legale in[redacted] [redacted] codice fiscale, partita Iva e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. [redacted] capitale sociale di euro 600.000,00, in persona dell'Amministratore Delegato p.t. Dott. Xxxxxxxxxxxxxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, nato [redacted] in virtù dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale, rappresentata e difesa dall'Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, Fax[redacted], pec[redacted] giusta procura generale in autentica dal Notaio Dott.[redacted] in data [redacted] (Rep.[redacted] registrata i[redacted] al [redacted] elettivamente domiciliata presso il suo studio [redacted], il quale, in 'virtù dei poteri conferiti, ha provveduto a nominare quale domiciliatario l'Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, pec: [redacted], eleggendo domicilio in Xxxxxxxxxxxxxxx [redacted]- [redacted], presso lo studio di quest'ultimo ha depositato presso il fascicolo telematico della suddetta procedura esecutiva in data 15 ottobre 2025 l'istanza di vendita e che la stessa ha depositato nello stesso giorno il 15 ottobre 2025 la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 secondo comma del c.p.c e tutta la certificazione ipocatastale necessaria, tenendo conto anche dei termini feriali, si può affermare che il creditore ha rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

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 proprietà."

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento, nel particolare, gli immobili oggetto di esecuzione **sono censiti al N.C.E.U. Fg. 8 del Comune di San Salvo e si individuano**:

IMMOBILE 1) :

Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo, ubicato in Via Xxxxxxxxxxxxxxx n[redacted] piano quarto sottotetto, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà 1/1; Foglio 8 p.lla 4401 sub 42, categoria A/2, consistenza mq 3,5 Vani , classe 2, Rendita Catastale Euro 334,41, facente parte di una palazzina di natura residenziale denominato Condominio Panoramic Palazzina C.

Si attesta la regolarità della trascrizione 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 trascrizioni ex art 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi.***

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio denominato Condominio [redacted] corrente in San Salvo (CH) alla via Delle Xxxxxxxxxxxxxxx [redacted], contraddistinto al foglio 8 30 p.lla 4104 sub 42 con categoria A2.

Atto notarile pubblico di Permuta a Rogito atto Dot[redacted] del [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [redacted] di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXXXX[redacted] sede[redacted] [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: Xxxxxxxxxxxxxxxnata a [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito att[redacted] i[redacted] de[redacted] trascritto presso l'A-genzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare d[redacted] di formalità; favore: Xxxxxxxxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxxxxxxx il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: XXXXXXXXXXXXXXX[redacted] sede[redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà. La seria della continuità delle trascrizioni risulta regolare.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

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 predisponendo, se mancante."***

Le unità oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria sono censite al N.C.E.U. del comune di San Salvo e descritte come segue:

IMMOBILE 1) :

Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo, ubicato in Via Xxxxxxxxxxxxxxx n.26 M, piano quarto sottotetto, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà 1/1; Foglio 8 p.lla 4401 sub 42, categoria A/2, consistenza mq 3,5 Vani , classe 2, Rendita Catastale Euro 334,41, facente parte di una palazzina di natura residenziale denominato Condominio [redacted]
Detta unità, in virtù VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE de[redacted] Pratica n[redacted] in atti da[redacted], DEPOSITO-ABITAZIONE (n[redacted]). La suddetta unità deriva dal seguente immobile soppresso , originali del precedente Foglio 8, p.lla 4401 Subalterno 39.

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

In sede di sopralluogo, lo scrivente procedeva al rilievo degli immobili oggetto di pignoramento, e dopo aver provveduto alla rielaborazione in CAD, controllava che l'immobile oggetto di pignoramento contraddistinto con i sub 42 (Cat A/2) fosse conforme catastalmente.

L'abitazione contraddistinta con il Sub 42, posta al piano quarto sottotetto, si presenta catastalmente **non conforme** rispetto alla planimetria catastale agli atti.

Infatti l'immobile nello stato di fatto rilevato, si presenta con una camera cucina/soggiorno sul lato sud/est, un corridoio verso ovest, due camere da letto verso est ed un bagno sul lato nord, mentre catastalmente si presenta con un vano cucina sul lato Sud/Ovest, un disimpegno verso ovest, una sola camera da letto posta verso Est e un bagno anch'esso posto ad Est.

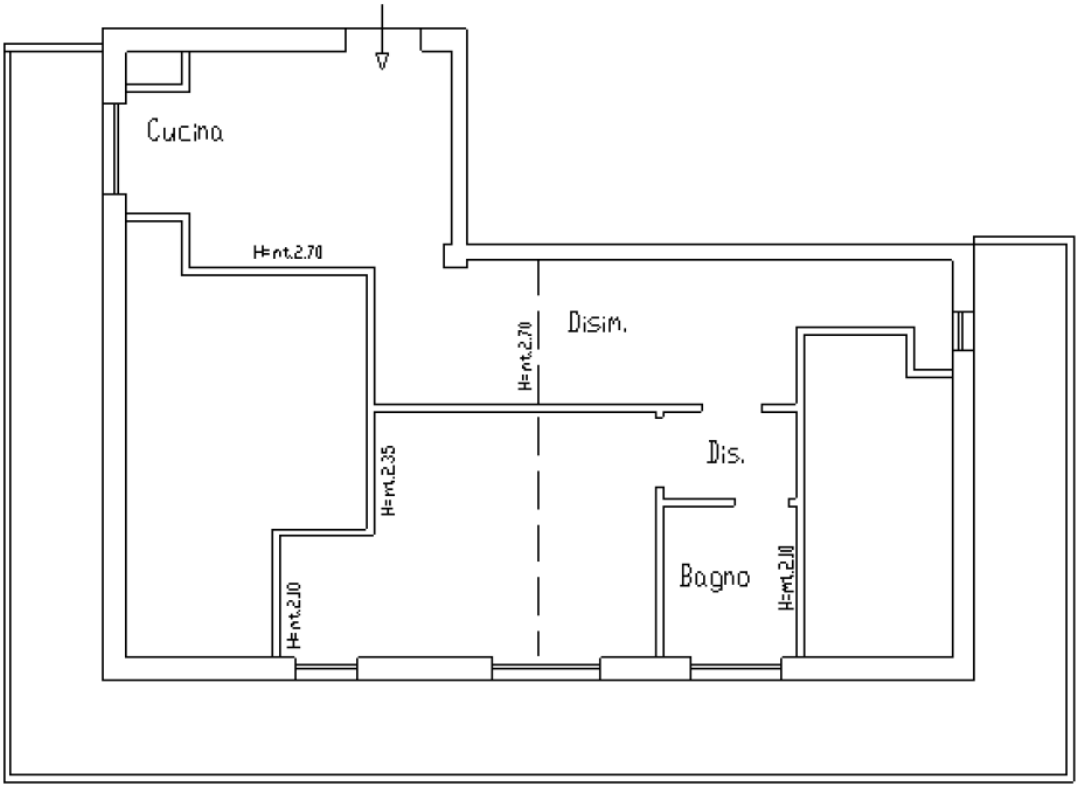
Pertanto catastalmente lo stato di fatto risulta **non conforme** poiché ai lati sud e nord dovevano essere presenti dei setti necessari a chiudere di fatto della superficie non utilizzabile ai fini

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

residenziali e che permettevano il rispetto del requisito dell'altezza media ponderata minima dovuta pari a mt 2.40.

Nonostante la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto in cui si trova l'immobile, il sottoscritto CTU non ha provveduto a rettificare la scheda catastale poiché' lo stato di fatto risulta non sanabile sotto il punto di vista urbanistico. Per ottenere lo stato legittimo dell'immobile si dovrà ripristinare necessariamente lo stato catastale e urbanistico assentito dell'immobile, mediante opere di demolizione e ricostruzione dei setti interni.

PLANIMETRIA DELLO STATO CATASTALE DELL'IMMOBILE



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."***

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

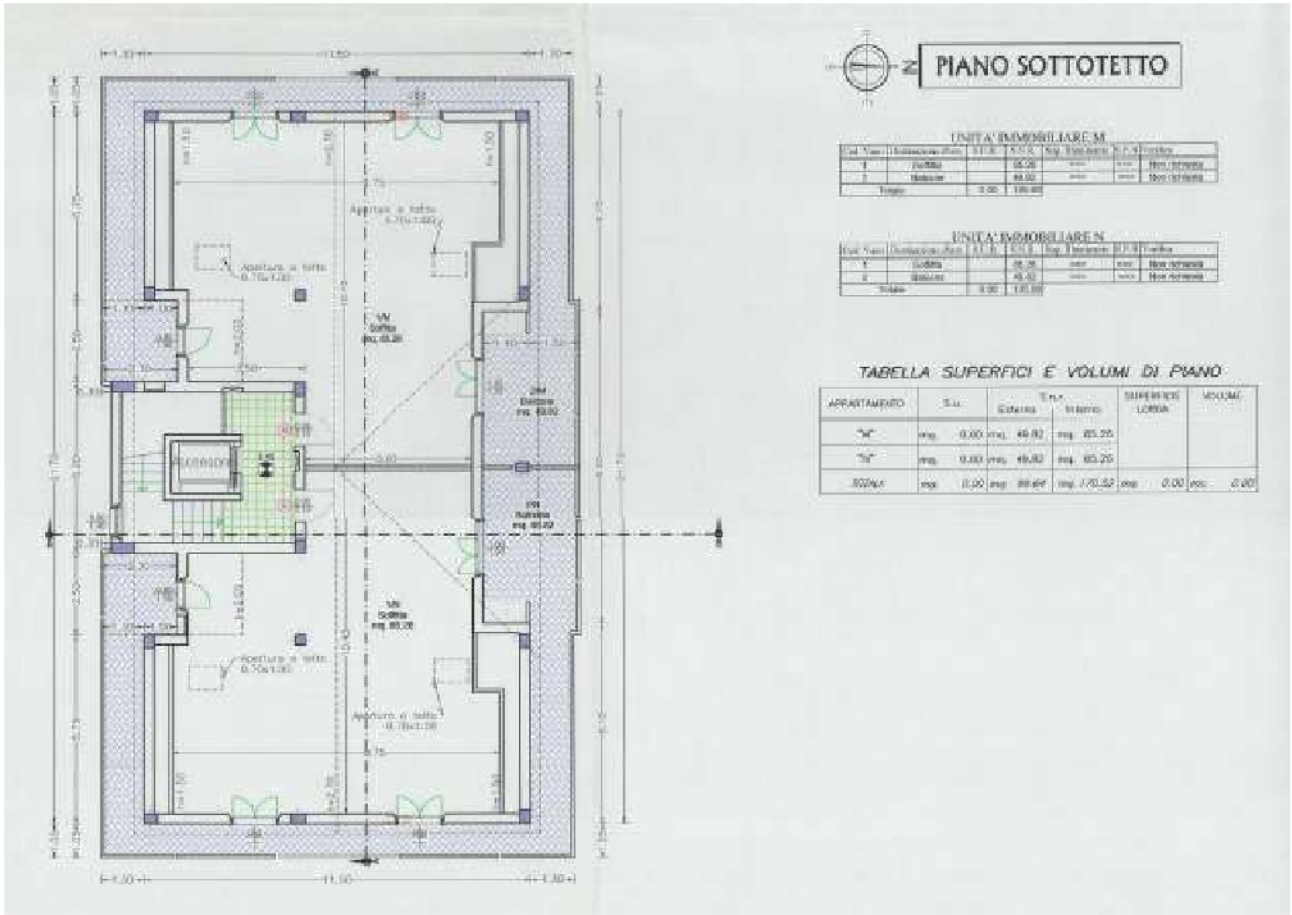
Il sottoscritto CTU per mezzo SUE del Comune, inviava formale richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo in data 13.01.2026 che veniva acquisita dallo stesso ente con prot. 969 del 13.01.2026 assolvendo ai diritti di segreteria dovuti per l'accesso pari ad € 150,00.

In data 28.03.2025 il CTU riceveva per mezzo pec tutta la documentazione da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo.

Nelle date successive il CTU visionava e studiava tutta la documentazione urbanistica presente presso gli archivi del Comune San Salvo.

Dall'analisi della documentazione, risulta che detto immobile, facente parte di un complesso denominato Condominio "Pa[redacted], è stato edificato in forza del PDC , Pratica Edilizia [redacted] rilasciata alla società Xxxxxxxxxxxxxx[redacted] (Cod. Fiscale [redacted], per la costruzione di una palazzina con destinazione d'uso residenziale , contraddistinto con la lettera[redacted], in via Xxxxxxxxxxxxxxx[redacted]

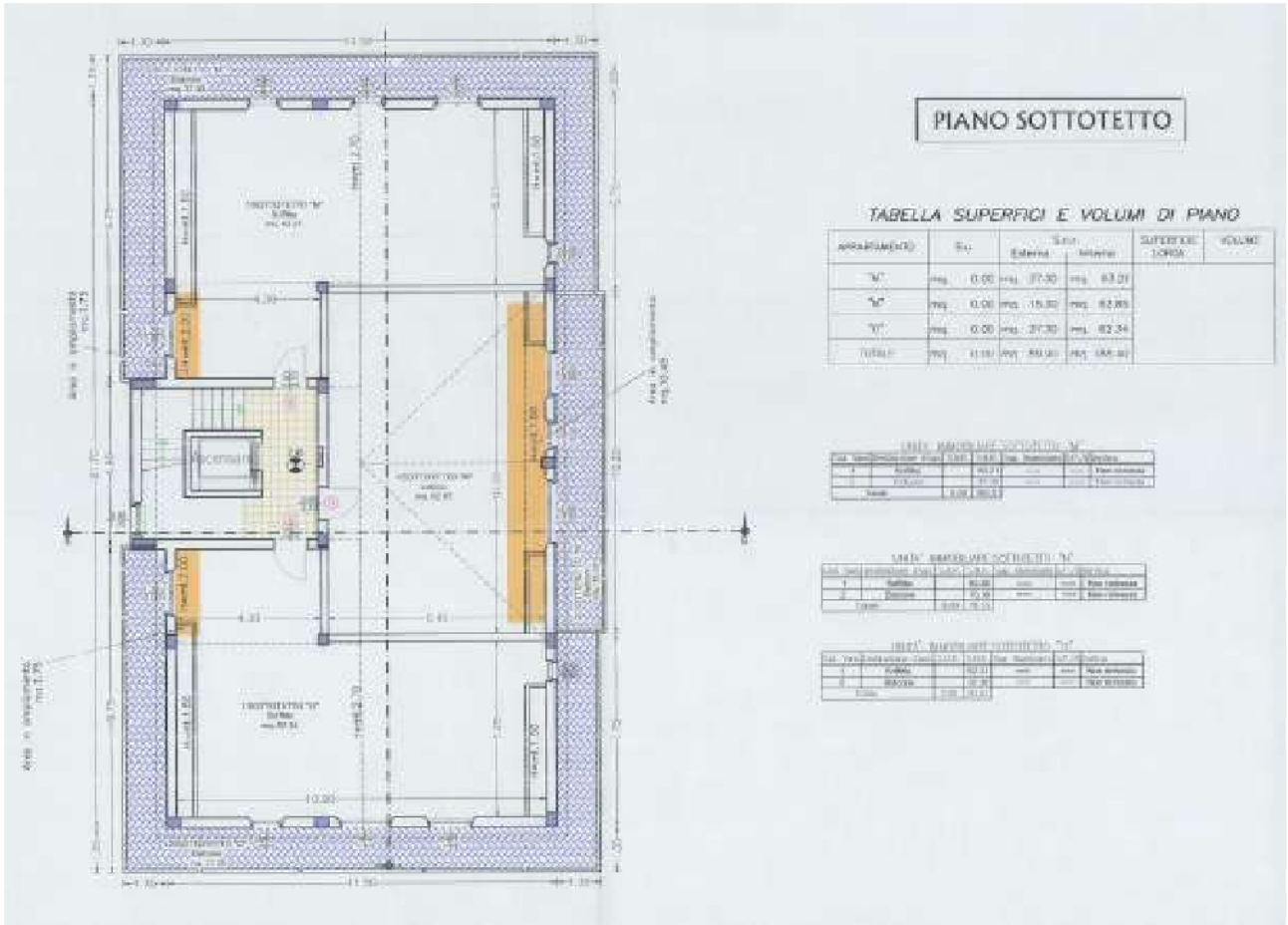
[redacted] PROGETTO SOTTOTETTO PDC 47/2005



Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

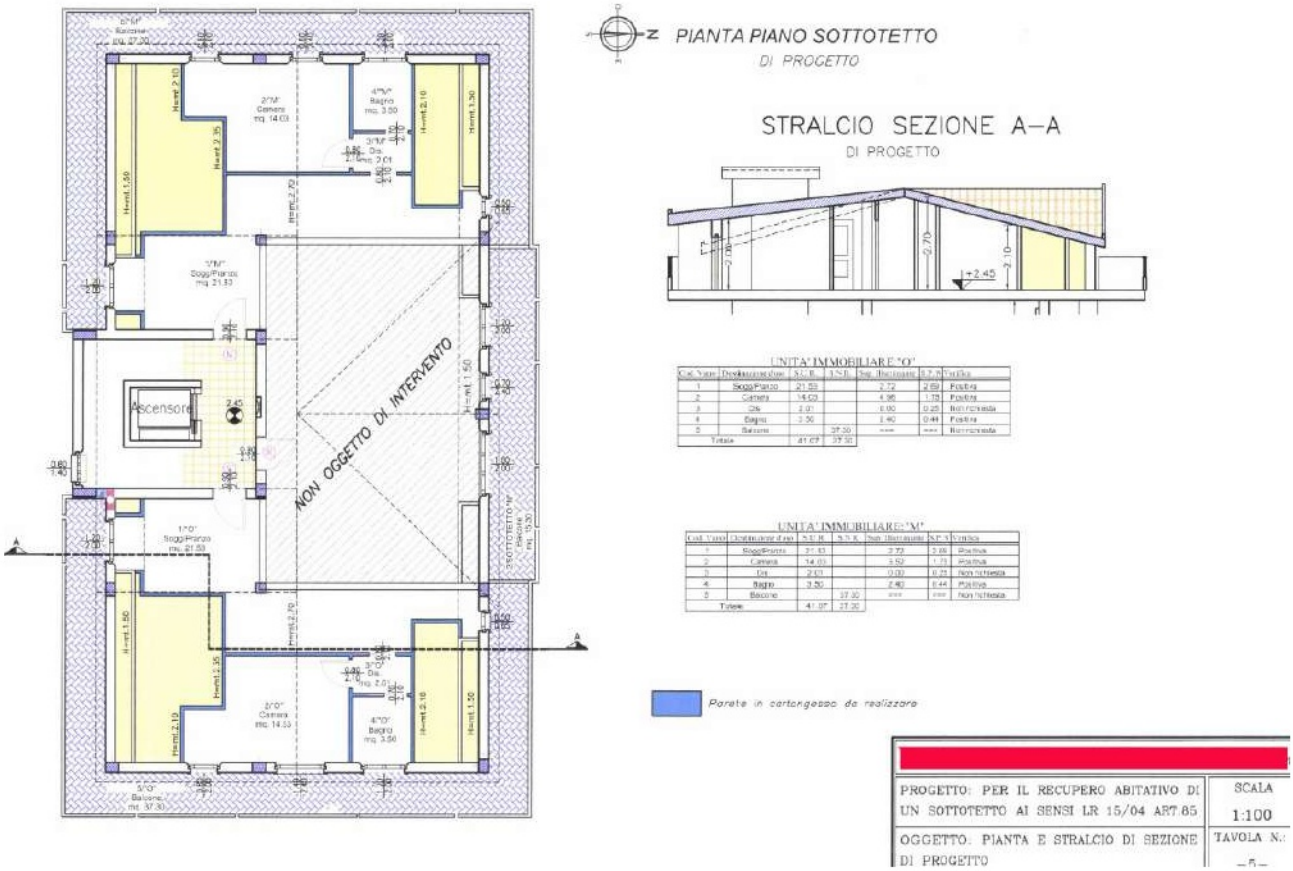
In dat[redacted] veniva rilasciata [redacted] in Variante a[redacted] riguardanti per il piano quarto sottotetto la diversa forma e posizione delle tamponature e dei tramezzi, nochè le aperture dei locali soffitta, creando quindi al piano sottotetto, tre locali soffitta rispettivamente di mq. 63.21, mq.62.85 e mq. 523.34 con ampi terrazzi della superficie di mq. 37.30, mq. 15.30 e mq. 33.07.

PROGETTO SOTTOTTETTO VARIANTE PDC[redacted]



Con il Permesso di Costruir[redacted] de[redacted] rilasciata alla Società Xxxxxxxxxxxxxx[redacted], veniva autorizzata il recupero abitativo ai sensi della L.R. 15/04 Art. 85 E S.M.I. di due locali sottotetto. In particolare quindi veniva recuperato ad abitativo l'ex sub 39 adibito originalmente a Deposito/Sottotetto, trasformandolo ad abitazione mediante una serie di opere murarie atte a garantire l'altezza media ponderata pari a 2.40 mt. Identificato con la lettera "O", e generando l'attuale subalterno 42.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d



In data 5 giugno 2008 è stato rilasciato il Certificato di agibilit[redacted] riguardanti le prat. Edilizie [redacted], la n.[redacted] e la n.[redacted] anche per le due abitazioni poste al piano Quarto/Sottotetto, di cui una riguarda proprio il su[redacted]oggetto di vendita forzata.

Per la struttura del complesso edilizio denominato[redacted] stata rilasciato il giusto collaudo strutturale in c.a. depositato alla Provincia di Chieti – Servizio Attività Tecniche Territoriali (ex Uff. del Genio Civile) in dat[redacted]

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***

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

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"

L'Unità abitativa posta al piano Quarto Sottotetto, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo, ubicato in Via Xxxxxxxxxxxxxxx n.26M, piano quarto sottotetto, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà 1/1; Foglio 8 p.lla 4401 sub 42, categoria A/2, consistenza mq 3,5 Vani , classe 2, Rendita Catastale Euro 334,41, facente parte di una palazzina di natura residenziale denominat[redacted], risulta **non conforme** alle prat. Edilizie PD[redacted], la r[redacted] e la n[redacted] **non conforme** alla documentazione del certificato di agibilità rilasciato in data[redacted], pertanto lo stesso certificato risulta pregiudicato. Nello stato di fatto in cui si trova l'abitazione risulta **non sanabile** sia ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/01 e **non sanabile** anche ai sensi dell'art. 36 Bis (legge Casa) dello stesso Dpr 380/01. Infatti il progetto di recupero del Deposito/Sottotetto in abitazione, prevedeva la chiusura di due aree, una posta a sud e l'altra posta a nord, per garantire l'altezza minima prevista per legge, ma soprattutto garantire l'altezza media ponderata che doveva essere pari a 2,40 mt. Il progetto prevedeva (vedasi planimetria in allegato al[redacted]), un soggiorno/cucina di mq. 21.53, una camera da letto di mq.14.03, un disimpegno di mq. 2.01 e un bagno di mq. 3.50. Lo stato di fatto pertanto si presenta completamente difforme per le tramezzature interne, che presenta quindi anche l'uso delle superficie chiuse a nord ed a sud, superficie che in progetto venivano previste appunto chiuse con delle tramezzature in cartongesso. Infatti l'unità abitativa risulta con un ampio soggiorno posta sul lato Sud/Ovest di circa mq. 32.71, un corridoio posto ad Ovest di mq. 4.88, un bagno di mq. 5.91 e due camere da letto una da mq.13.39 e l'altra di mq. 9.39 per una superficie complessiva netta pari a mq. 66.28 contro la superficie netta assentita dal progetto di recupero pari a mq. 41.07, **per una differenza di superficie residenziale in più non assentita pari mq. 25.21**.

Dal rilievo effettuato si è riscontrato delle differenze metriche relative al balcone esterno il quale non risulta essere pari a mq. 37.30 bensì mq. 29.80, dovuta in sostanza ad una differenza di larghezza del fronte est del balcone, che risulta pari a mt 1.15 e non a mt.1.30. Inoltre l'altezza al colmo risulta essere pari a mt 2.80 invece che a mt. 2.70. Dette differenze metriche non costituiscono violazione

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

edilizia poiché, per quanto riguarda la maggiore altezza del colmo ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 bis rientra nella tolleranza del 6%, mentre la minore dimensione del balcone ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 bis anch'essa non costituisce violazione edilizia.

Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile però, **l'immobile risulta non conforme per le tramezzature interne e per aumento della superficie residenziale assentita, e risulta quindi non sanabile e per queste vanno demolite le tramezzatture e ripristinato lo stato legittimo di progetto.**

Pertanto il Ctu prevede un costo di demolizione e ricostruzione dei tramezzi interni pari ad € 5.000,00 un costo per demolire il locale bagno e ricostruirlo verso est come da progetto pari ad € 8.000,00 un costo di € 3.000,00 per l'adeguamento degli impianti elettrici ed idrici ed un costo pari a 1.200,00 per eseguire le analisi di laboratorio ai rifiuti e conferirli a discarica.

Inoltre si dovrà presentare una pratica Scia Edilizia al Comune, per il ripristino dello stato urbanistico assentito e dello stato catastale, per il quale il CTU prevede una spesa pari ad € 2.000,00 per compensi professionali tecnici, oltre ai diritti di segreteria urbanistici da versarsi a favore del Comune di San Salvo pari ad € 100,00, oltre alla sanzione pecuniaria pari ad € 1.032,00 ai sensi dell'art.33 comma 3, per il ricostituire l'originario organismo architettonico.

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"***

Nessun vincolo del tipo censo, livello o uso civico sono presenti nelle particelle oggetto di esecuzione immobiliare.

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."***

Il Ctu contattava telefonicamente l'amministratore di Condominio l[redacted] per conoscere la situazione contabile condominiale del Siq. Xxxxxxxxxxxxxxx. In Data 05/02/2026 i Il sottoscritto CTU riceva giusta email-pec da parte dell'amministratrice di condominio la quale illustrava la situazione contabile dettagliata aggiornata al 31/12/2025.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare pendente presso il Tribunale di Vasto al R.G.n. 44/2025, G.E. Dott. David Tommaso, avente ad oggetto l'unità immobiliare di proprietà del Sig. [redacted](C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX), catastalmente identificata al foglio di mappa 8, particella n. 4401, al sub 42, ubicata al piano quarto dello stabile condominiale denominato [redacted], sito in [redacted] alla Via Xxxxxxxxxxxxxxx n. 26/M, nella qualità di amministratore mi significava quanto segue.

In ragione della morosità maturata da [redacted] nei confronti del Condominio in oggetto, per ratei condominiali maturati e non corrisposti, si è proceduto al deposito di ricorso per decreto ingiuntivo presso i [redacted] per un ammontare **complessivo dedotto di € 4.477,74**, comprensivo del saldo maturato e riferito a pregresse annualità, dei ratei maturati e riferiti alla quota ordinaria dovuta e preventivata per la gestione 2025, nonché di quote straordinarie per lavori di manutenzione deliberati e da eseguirsi presso lo stabile condominiale.

Il successivo 21.11.2025, veniva emesso decreto ingiuntiv [redacted] provvisoriamente esecutivo per la somma di cui sopra, oltre a spese della procedura monitoria liquidate in complessivi € 506,00 oltre spese generali al 15%, IVA, C.P.A. e successive occorrende.

Il ricorso per decreto ingiuntivo, il decreto emesso e il pedissequo atto di precetto, per un ammontare complessivo di € 5.813,27 venivano regolarmente notificati alla parte debitrice ai sensi del 140 c.p.c..

Il successivo 14.12.2025 veniva depositato atto di intervento alla procedura esecutiva immobiliare pendente per l'intera somma precettata.

A livello contabile, pertanto, alla data odierna risulta un debito maturato a carico della proprietà [redacted] pari ad **€ 5.813,27 (cinquemilaottocentotredici/27)**, il cui esatto ammontare verrà aggiornato tempo per tempo ai fini della successiva precisazione del credito all'esito della vendita esecutiva ove completata.

Ad oggi, non ancora è stato elaborato il preventivo di spesa per la gestione 2026, essendo in corso la chiusura dell'annualità precedente, ma in linea di massima, la propriet [redacted] riferita sia all'unità immobiliare sia alla pertinenza, sviluppa una **quota ordinaria annuale di € 700,00 circa**.

Non sono pendenti ulteriori controversie giudiziali né stragiudiziali che vedono coinvolto il Condominio.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Da ultimo si precisa che lo stabile non è stato oggetto di lavori di adeguamento sismico ed efficientamento energetico di cui alla misura agevolativa del Superbonus 110%.

Non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria del relativo Condominio.

9) ***Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuna 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.***

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti nel Comune di San Salvo , fanno parte di un complesso immobiliare denominato [redacted] e risultano di proprietà esclusiva con quota pari 1/1, intestati a Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX).

Gli stessi sono meglio identificati al NCEU del Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo, ubicato in Via Xxxxxxxxxxxxxxx n.26, piano quarto sottotetto, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà 1/1; Foglio 8 p.lla 4401 sub 42, categoria A/2, consistenza mq 3,5 Vani , classe 2, Rendita Catastale Euro 334,41

I su indicati beni sono beni esclusivi del sig. Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX).

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.***

Da un'indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 05 gennaio 2026, risultano i seguenti gravami:

<u>Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:</u>

-IPOTECA VOLONTARIA [redacted] favore: Banc[redacted]spa sede [redacted] (elezione di domicilio: [redacted]) contro: Xxxxxxxxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxxxxxxx il [redacted] per € 154.500,00 di cui € 103.000,00 capitale durata anni 35 derivante da mutuo fondiario atto [redacted] in [redacted] rep [redacted].

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE [redacted] favore: XxxxxxxxxxxxxxxSrl sed[redacted] [redacted](Richiedente[redacted] per Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx[redacted] Via[redacted] [redacted]) contro: Xxxxxxxxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxxxxxxx i[redacted] Pubblico ufficiale: Unep c/o Tribunale di Vasto de[redacted]

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

Il Custode Giudiziario, fissava il primo sopralluogo in data 13 novembre 2025 alle ore 16:00, ma non si riusciva ad effettuare l'accesso perché l'immobile risultava chiuso e si fissava un nuovo sopralluogo in data 16 gennaio 2026.

Nella su indicata data si effettuava un nuovo sopralluogo, ma anche in questo caso l'immobile risultava non accessibile per la non presenza del Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx, e nonostante la presenza del fabbro non si riusciva ad aprire il portone blindato in quanto risultava chiusa con la doppia mandata.

Il Custode Giudiziario fissava un terzo sopralluogo in data 28 gennaio 2026 per espletare un terzo tentativo di accesso all'immobile alle ore 15:00. Nel suddetto sopralluogo il fabbro riusciva ad entrare per tramite il balcone esterno e tramite la finestra del soggiorno posta ad est.

Nella suddetta data pertanto, lo scrivente visionava l'intero complesso immobiliare effettuando un attento rilievo fotografico e metrico dell'immobile in particolare quindi rilevava l'unità immobiliare di tipo residenziale posta al piano quarto sottotetto della [redacted] contraddistinto con i[redacted]

Come da verbale del sopralluogo pertanto risulta che l'immobile non è occupato dalla parte esecutata.

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."

In data 13-11-2025 con istanza prot. 120804 presso l'agenzia delle Entrate di Chieti , Ufficio territoriale di Vasto, il Ctu predisponeva giusta richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto. La ricerca effettuata tramite interrogazione del Codice fiscale dei soggetti presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria non produceva risultati e non risultano

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

contratti di locazione in corso registrati dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per i beni facenti parte della suddett[redacted]

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."

LOTTO N°1: PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO QUARTO/SOTTOTETTO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO RESIDENZIALE DENOMINATO CONDOMINIO PANORAMIC PALAZZINA C, UBICATO IN VIA XXXXXXXXXXXXXXX AL NUMERO 26M E CONTRADDISTINTO AL NCEU AL FOGLIO 8 PARTICELLA 4401 SUB 42, CATEGORIA A/2, CLASSE 2, VANI 3,5 , SUPERFICIE CATASTALE MQ 59 (TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ 51), RENDITA CATASTALE EURO 334,41.

L'IMMOBILE RISULTA **NON CONFORME** ALLE PRAT. EDILIZIE PDC[redacted], N. PDC[redacted] E LA N. PDC[redacted], E **NON CONFORME** ALLA DOCUMENTAZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ RILASCIATO IN DATA[redacted], PERTANTO LO STESSO CERTIFICATO RISULTA PREGIUDICATO. NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, L'ABITAZIONE RISULTA **NON SANABILE** SIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/01 E **NON SANABILE** ANCHE AI SENSI DELL'ART. 36 BIS (LEGGE CASA) DELLO STESSO DPR 380/01. L'IMMOBILE VA RIPRISTANO ALLO STATO LEGGIMO COME DA PRATICA EDILIZIA PDC[redacted]

Per i suindicati immobili (lotto n.1) sono presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie:

-IPOTECA VOLONTARIA n[redacted] del[redacted] favore: Banca[redacted] sede[redacted] (elezione di domicilio:[redacted]) contro: Xxxxxxxxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxxxxxxx il[redacted] per € 154.500,00 di cui € 103.000,00 capitale durata anni 35 derivante da mutuo fondiario atto[redacted] in[redacted] re[redacted]

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n[redacted] de[redacted] favore: XxxxxxxxxxxxxxxSrl sed[redacted] [redacted] (Richiedente[redacted] per Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx[redacted] Via[redacted]

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

[redacted]) contro: Xxxxxxxxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxxxxxxx i[redacted] Pubblico ufficiale: Unep c/o Tribunale d[redacted] de[redacted].

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"***

Per la determinazione del valore del lotto è stato adottato il CRITERIO COMPARATIVO della STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO tenendo anche conto del coefficiente di merito Cm secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati ricavati sono elaborati e messi in relazione con un'analisi della zona e la situazione del mercato.

Descrizione degli immobili

L'unità abitativa si trova come detto sopra, al quarto piano sottotetto di una palazzina di natura residenziale che si sviluppa a torre ed è composta da più scale indipendenti. L'unità immobiliare pignorata è servita dalla scala posta a sud. La scalinata è munita di ascensore che serve al piano l'unità immobiliare. L'immobile si presenta in completo abbandono e in uno stato di manutenzione generale scadente. Lo stesso è composto sostanzialmente da un vano Cucina/Soggiorno posto a sud est di mq 32.71. Il soggiorno posto a Sud/Est presenta due ampie porta finestra che conducono al balcone, che gira sui tre lati dell'immobile, e risulta di circa mq 29.80. Dal soggiorno si accede alla zona notte la quale si articola intorno ad un disimpegno ad ovest di mq 4.88. La stessa è composta da due camere da letto di mq 13.39 e mq 9.39 ed un bagno di mq 5.91. Entrambe le camere da letto poste ad ovest presentano una propria porta finestra per accedere al balcone un balcone. Il bagno è munito di una finestra posta sul lato nord. La pavimentazione risulta con una mattonella in

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

monocottura di tipo monocromatico beige opaco, mentre gli infissi si presentano con vetrocamera di colore bianco munite di persiane con lamelle orientabili. Come già descritto presso l'immobile si sono riscontrate la presenza di mobili in un cattivo stato di igiene generalizzato e mostrano un completo abbandono. Sulla pavimentazione della camera posta a Nord /Est si è riscontrata la presenza di vari oggetti in plastica e vetro (anche medicinali) che andranno conferiti a discarica, cosi come nel vano soggiorno cucina.

L'immobile è stato recuperato ai fini residenziali con un progetto di recupero del Deposito/Sottotetto in abitazione. Lo stesso prevedeva la chiusura di due aree, una posta a sud e l'altra posta a nord, per garantire l'altezza minima prevista per legge, ma soprattutto garantire l'altezza media ponderata che doveva essere pari a 2,40 mt. Il progetto prevedeva (vedasi planimetria in allegato al PD[redacted]), un soggiorno/cucina di mq. 21.53, una camera da letto di mq.14.03, un disimpegno di mq. 2.01 e un bagno di mq. 3.50. Lo stato di fatto invece, si presenta completamente difforme per le tramezzature interne, che presenta quindi anche l'uso delle superficie chiuse a nord e a sud, superficie che in progetto venivano previste appunto chiuse e non praticabili con delle tramezzature in cartongesso. Infatti l'unità abitativa risulta con un ampio soggiorno posta sul lato Sud/Ovest di circa mq. 32.71, un corridoio posto ad Ovest di mq. 4.88, un bagno di mq. 5.91 e due camere da letto una da mq.13.39 e l'altra di mq. 9.39 per una superficie complessiva netta pari a mq. 66.28 contro la superficie netta assentita dal progetto di recupero pari a mq. 41.07, **per una differenza di superficie residenziale netta in più non assentita pari mq. 25.21. Il progetto prevedeva quindi una superficie lorda residenziale pari a mq. 51.00 mentre doveva essere chiusa da pareti in cartongesso e non praticabili una superficie lorda pari a mq.27.23.**

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Dati catastali **LOTTO N°1**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq ragguagliata
Fg.	P.lla	Sub					
8	4401	42	QUARTO/SOTTOTETTO	APPARTAMENTO sup. residenziale APPARTAMENTO sup non residenziale BALCONI sup. non residenziale	51.00 27.23 29.80	100% 25% 30%	51.00 6.81 8.94
				Superficie lorda ragguagliata			66.75

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima dei beni costituenti il lotto di vendita è stata redatta secondo il principio dell'Ordinarietà, dunque concretizzata in maniera obiettiva, in condizioni di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, immessa in una sfera di giudizio di valore accettato e valido per chiunque. Pur rimanendo nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, pezzo unico e singolare. Per queste ragioni, nel processo valutativo sono stati presi in considerazione i coefficienti di differenziazione, ovvero valori correttivi fondamentali e necessari per meglio

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, in quanto numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il valore di mercato di ogni singolo immobile è stato ottenuto dal valore medio moltiplicato per i coefficienti correttivi di differenziazione.

STIMA PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (COMPARATIVO).

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- *analisi della zona ove è ubicato l'immobile*,
- *analisi dell'edificio e della unità immobiliare,*
- *stato di manutenzione e conservazione,*
- *consistenza,*
- *situazione del mercato domanda-offerta*.

In conseguenza di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima, poiché sono stati confrontati con documentazioni ufficiali.

Per la stima degli immobili è stato applicato il METODO COMPARATIVO in base al quale sono stati determinati i seguenti elementi:

il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);

la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla superficie commerciale;

eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

VR = Sc x Vu x (1 + Cm/100)

VR è valore reale dell'immobile espresso in €;

Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq; - Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in €/mq; - Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in %.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Nel dettaglio, i termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale degli immobili Sc è stata determinata a seguito dei rilievi effettuati dal sottoscritto durante i sopralluoghi. La superficie degli immobili che si considera per il calcolo della stima, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con esclusione dello spessore dei muri.
- il valore unitario commerciale dell'immobile Vu è stato ricavato da fonti dirette e da fonti indirette:

  da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;

  da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto del coefficiente di merito Cm secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione normale e per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, numero unità del fabbricato, numero di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni); costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Preventivamente ad ogni operazione di stima, sono stati esaminati e catalogati i fattori di seguito elencati riguardanti le *caratteristiche della zona* che hanno condotto ad una classificazione delle peculiarità della zona, risultando esse **sufficiente** :

- sezione stradale: sufficiente
- viabilità: sufficiente
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: sufficiente
- illuminazione pubblica: sufficiente
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: buona
- efficienza dell'ubicazione: sufficiente
- caratteristiche microclimatiche: buone.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Secondo i criteri descritti in precedenza, la stima del valore degli immobili si articola in quattro fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (*fonti indirette e dirette*);
- determinazione del *coefficiente di merito* dell'immobile;
- calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile;
- stima del *valore di mercato* dell'immobile.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

APPARTAMENTO FG.8 p.lla 4401 sub 42 piano quarto sottotetto

STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Dall'indagine presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, con riferimento:

- alla città di appartenenza;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia catastale;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati; dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

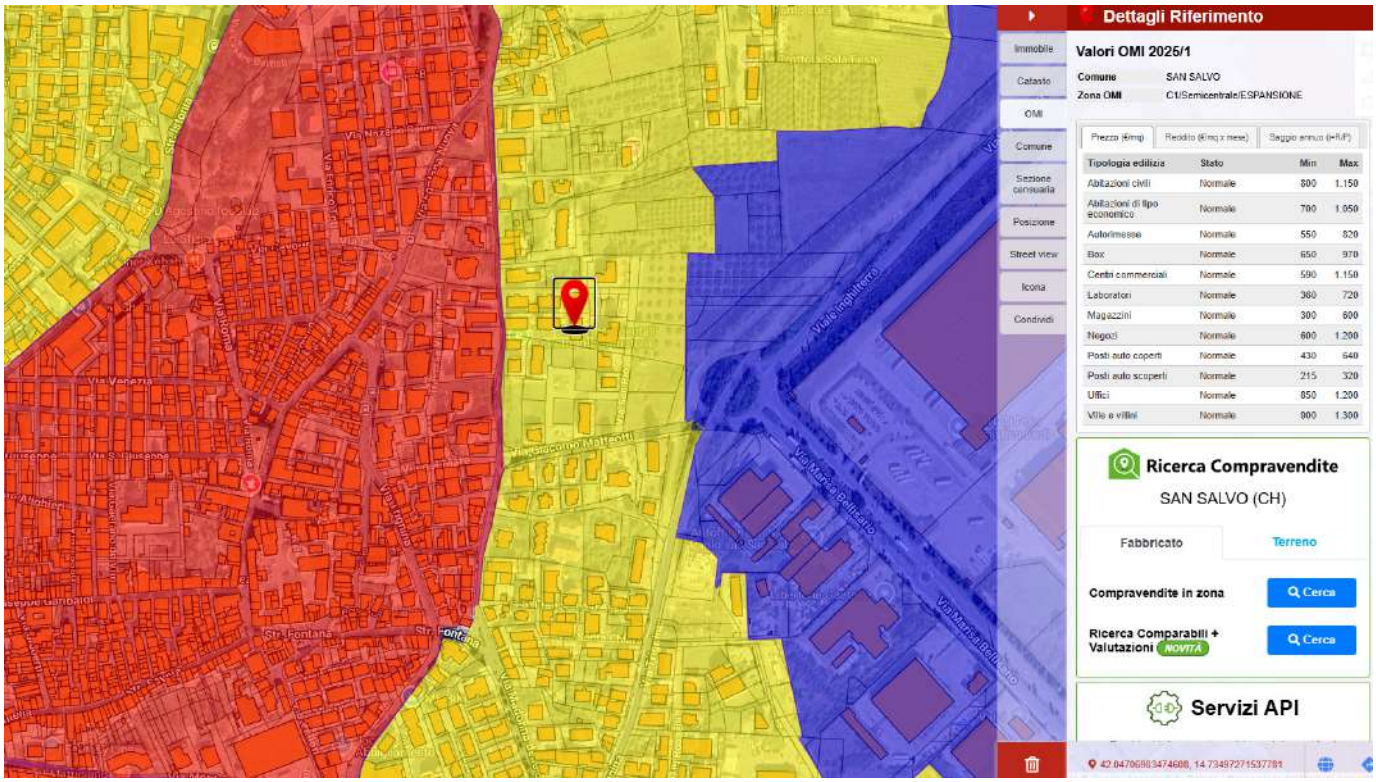
AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: Chieti, Comune: SAN SALVO

Fascia/zona: SEMICENTRALE/C1/ESPANSIONE

Destinazione: *Residenziale* Abitazioni Civili

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo Civili*



Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare, il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" attraverso i coefficienti di merito calcolati prendendo in esame la Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 di cui segue un estratto:

Posizione relativa alla zona OMI	Ricercata		0,5		
	Normale	X		Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	**0,0**
	Degradata		-0,3		
Servizi pubblici	Vicini (< 300m)	X	0,3	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	**+ 0,3**
	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)		-0,3		
Trasporti pubblici	Vicini (< 300m)	X	0,5	Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	**+0,5**
	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)		-0,5		
Servizi commerciali	Vicini (< 300m)	X	0,1	Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	**+0,1**
	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)		-0,1		
Verde pubblico	Vicino (< 300m)	X	0,1	Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	**+0,1**
	Lontano (> 300m < 3.000m)				
	Assente (> 3.000m)				
Dotazione di parcheggi	Normale	X		Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	**+0,0**
	Scarsa		-0,1		

CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio

Stato conservativo	In costruzione				
	Nuovo		20		
	Realizzato da 5 anni		5		
	Realizzato da 5 ÷ 10 anni			Restaurata e ammodernata	
	Realizzato da 10 ÷ 15 anni		-5		
	Realizzato da 15 ÷ 20 anni	X	-10		
	Realizzato da 20 ÷ 30 anni		-20		**-10**

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

	Realizzato da oltre 30 anni		-30		
Livello manutentivo complessivo	Nuovo / Ristrutturato / Ottimo		3	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	
	Normale	X		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni	0,0
	Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni	
Finiture	Signorili		3	Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.	
	Normali	X			0,0
	Economiche		-1	Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose		3	Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.	
	Distintive		1	Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.	
	Normali	X			0,0
Pertinenze Comuni	Distintive		0,5	Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.	
	Normali	X			0,0
	Scarse		-0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.	
Androne	Distintivo		0,5		
	Normale	X			0,0
Prospicienza	Di pregio		0,2		
	Normale	X			0,0
	Degradata		-0,5		
Sicurezza	Vigilanza		0,5		
	Portierato		0,3		
	Normale	X			0,0
Ascensore	Presente	X			
	Assente		-0,5	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,05 per ogni piano non servito (escluso piano terra)	
Nr. Unità nel fabbricato	1		3		
	2		1		
	da 3 a 9	X			0,0
	da 9 a 18		-1		
	da 18 a 45		-2		
	oltre 45		-3		
Piani fuori terra	1		1		
	2		0,5		
	oltre 2 (fattore x piano)	X	-0,1	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano Fuori Terra	-0,5
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale	X			0,0
	Commerciale		-0,1		

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità

Livello manutentivo complessivo	Ottimo		3	Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni	
	Normale	X		Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni	0,0
	Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni	
Finiture	Signorili		3	Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C	
	Normali			Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D	
	Economiche	X	-1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	-1
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose (7)		3	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	
	Distintive (6)		1	Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.	
	Normali (5)	X		Pianta, volumi e geometrie semplici.	0,00
Piano (in caso di appart.condom.)	Terra		-0,1		
	Terra con giardino		0,1		
	Mezzanino				
	Ultimo	X	0,2		+0,2
	Attico		0,5		
N. piani interni	1	X	1		+1
	2				
	3		-0,5		
	più di 3 (fattore x piani)		-0,3		
Bagni e Servizi	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	X	-0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	-0.3
	Servizio giorno		0,5	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	
	Lavanderia		0,2		
	Ripostiglio		0,2		
Vista esterna	Di pregio		1	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.	
	Normale	X			0,00
	Scadente		-1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	
Esposizione	Ottimale		1	Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.	
	Normale	X			0,00
	Scadente		-1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	
Luminosità	Eccellente		1	(> 1/8 sup. int. + solar design)	
	Buona	X	0,5	(>1/8 sup. int.)	+ 0,5

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

	Normale			(≈ 1/8 sup. int.)	
	Scarsa		- 0,5	(< 1/8 sup. int.)	
Impianti	Di lusso		1	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima.	
	Ottimi		0,5	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	
	Buoni		0,3	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	
	Normale			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,	
	Economici	X	- 0,9		**- 0.9**
Spazi interni	Spaziosi		1		
	Normali	X			**0.0**
	Ridotti		-1		
Distribuzione interna	Accurata		1	Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.	
	Normale	X			**0.0**
	Approssimativa		- 0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.	

COSTRUTTORE

Storia	Consolidata (> 30 anni)		0,5		
	Normale (> 15 anni < 30 anni)				**ND**
	Recente (< 15 anni)		- 0,3		
Struttura Aziendale	Strutturata		1	Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione,	
	Normale			Solo alcune parti di cui sopra	**ND**
	Appaltatrice		- 0,5	Commerciale	
Progettazione	Premium		1	Progettazione eseguita da studio o progettista di fama. Per progettisti internazionali e contestualizzazioni speciali considerare a parte.	
	Curata		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
	Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali	**ND**
	Nessuna		- 0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
Posizionamento del costruttore	Premium		1	Leadership consolidata e con comunicazione strutturata	
	Alto		0,5	Leadership consolidata	
	Normale			Costruttore edile	**ND**

Conclusioni: Considerato il calcolo dei "Coefficienti di merito", il valore OMI potrebbe essere rimodulato del

- 10,00%

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie lorda. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile sub 42 (civile abitazione), considerata la sua situazione manutentiva, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 1.150,00 il valore a metro quadro**, valore pari al valore massimo leggermente maggiorato dell'Osservatorio Immobiliare.

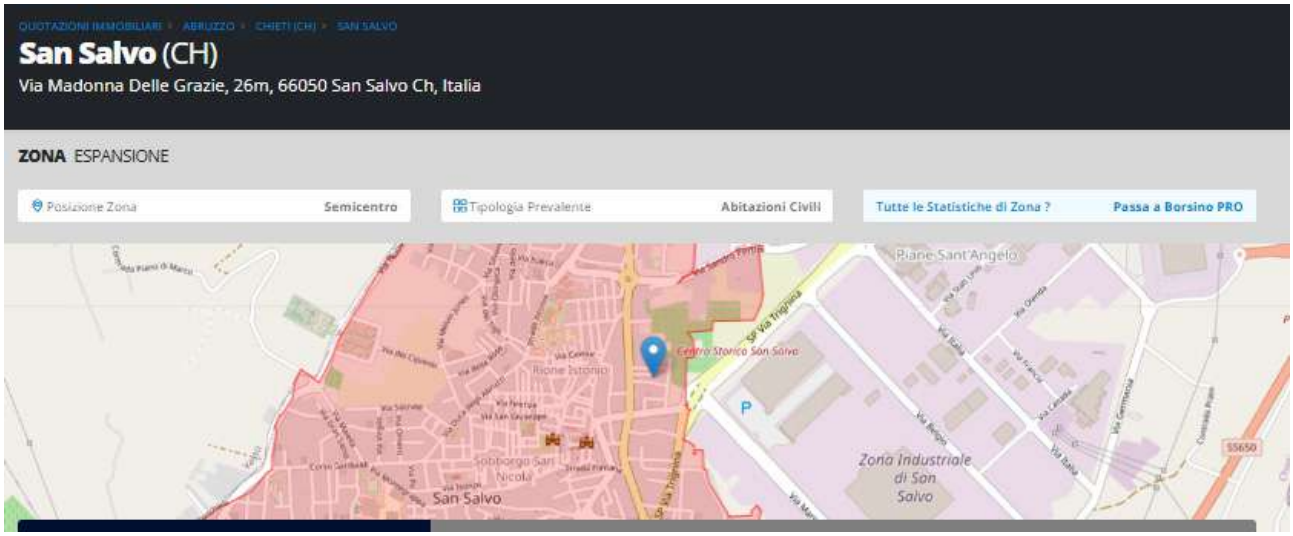
Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

Vu = 1150,00 x (1 – 10.00/100) = 1.000,00 €/mq arrotondato a €/mq 1.000,00

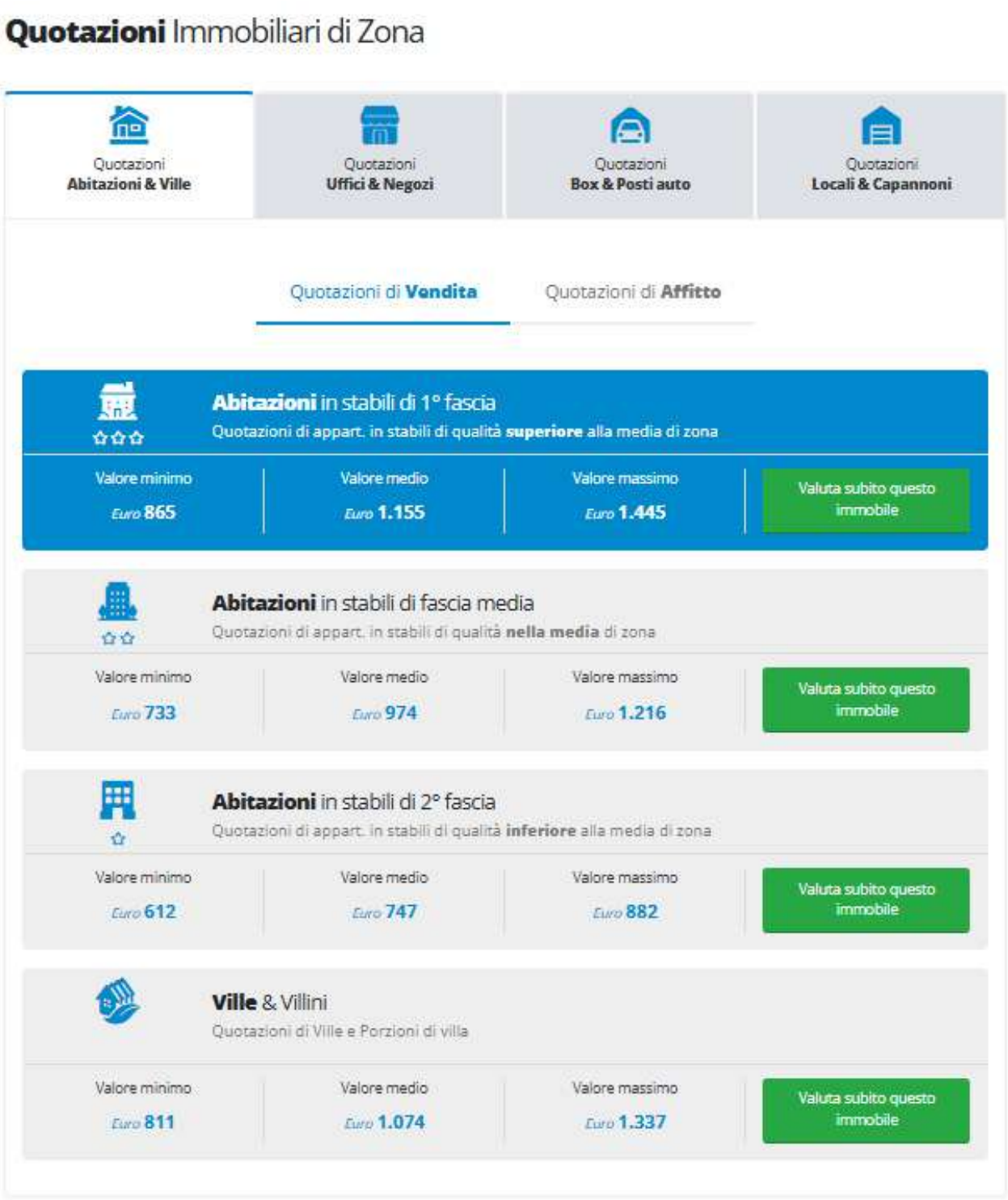
Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette **€/mq 1.000,00**

STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.



Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d



Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dal borsino immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *abitazioni di tipo civili* si attesta nella fascia per le abitazioni in fascia media che va da un minimo di €/mq 733,00 ad un massimo di 1.216,00 – *valore medio €/mq 974,00.*

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

In considerazione dello stato manutentivo ma dell'unità **abitazione contraddistinta con Sub 42** lo scrivente CTU indica come prezzo di riferimento il prezzo medio indicato dal borsino immobiliare pari a €/mq 1.200,00.

Si può quindi assumere per la stima **il valore a metro quadro da fonti dirette pari €/mq 1.200,00**

SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia abitazione di tipo civile abitazioni dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e "corretto" dai coefficienti di merito, risulta pari a **€/mq 1.000,00** - il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a **€/mq 1.200,00**

Per la stima dell'appartamento di civile abitazione costituente il lotto contraddistinto con il Sub 42, si può assumere la media dei due valori (€ 1.000,00+€ 1.200,00) che è pari al valore unitario di **€/mq 1.100,00**

Pertanto il valore **medio di mercato dell'immobile contraddistinto con il sub 42 è di €/mq 1.100,00 (Vu)** che deve essere applicato alla superficie rilevata lorda dell'appartamento.

Pertanto:

Dati catastali VASTO **LOTTO N°1**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di raggua glio	Totale in Euro
8	4401	42	Quarto/ Sottotetto	Appartamento Superficie residenziale	66.75	€ 1.100,00	100%	€ 73.425,00

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

	Stima delle spese necessarie per ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte		
Spese per opere			€ 17.200,00
Spese per oblazione in sanatoria			€ 1.032,00
Spese per onorario tecnico			€ 2.000,00
Spese per diritti CILA			€ 100,00
	Spese totali		**€ 20.332,00**
Calcolo Importo Totale LOTTO N°1 APPARTAMENTO FG.8 P.lla 4401 SUB 42			€ 53.093,00
Importo APPARTAMENTO SUB 42 del LOTTO N°1			**€ 53.093,00**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al **LOTTO N°1**, per la piena proprietà di un appartamento di natura di civile abitazione contraddistinto al NCEU del Comune di San Salvo , fanno parte di un complesso immobiliare denominato Condominio Panoramic Palazzina C e risultano di proprietà esclusiva con quota pari 1/1, intestati a Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX).
Gli stessi sono meglio identificati al NCEU del Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo, ubicato in Via Xxxxxxxxxxxxxxx n.26, piano quarto sottotetto, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà 1/1; Foglio 8 p.lla 4401 sub 42, categoria A/2, consistenza mq 3,5 Vani , classe 2, Rendita Catastale Euro 334,41.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

LOTTO 1 è pari ad € 53.093,00 (eurocinquantatremilanovantatre/00)

---

15) "Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita."

Ampia e dettagliata documentazione fotografica, ritraente gli esterni e gli interni degli immobili è riportata negli allegati.

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

Dall'analisi della verifica delle trascrizioni e dei gravami presenti nel ventennio, risulta la seguente trascrizione a cui, ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c. il creditore procedente deve avvertire della prelazione forzata, in particolare, la situazione delle trascrizioni e delle iscrizioni contro è la seguente;

-IPOTECA VOLONTARIA [redacted] favore [redacted] sed [redacted] (elezione di domicilio: [redacted]) contro: Xxxxxxxxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxxxxxxx il [redacted] per € 154.500,00 di cui € 103.000,00 capitale durata anni 35 derivante da mutuo fondiario atto [redacted] in [redacted] del [redacted] rep [redacted].

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE [redacted] favore: XxxxxxxxxxxxxxxSrl sed [redacted] (Richiedente [redacted] per Avv. Xxxxxxxxxxxxxxx [redacted] Via [redacted]) contro: Xxxxxxxxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxxxxxxx [redacted] Pubblico ufficiale: Unep c/o Tribunale di [redacted].

Alla data del rilascio della seguente perizia non ci sono ulteriori creditori iscritti né intervenuti.

Vedasi elenco trascrizioni in allegato

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,

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi."

LOTTO N.1: Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto/sottotetto di un complesso immobiliare di tipo residenziale denominato condominio Panoramic Palazzina C, ubicato in via Xxxxxxxxxxxxxxx al numero 26N, contraddistinto al Nceu al foglio 8 particella 4401 sub 42, categoria a/2, classe 2, vani 3,5 , superficie catastale mq 59 (totale escluse aree scoperte mq 51), rendita catastale euro 334,41.L'immobile risulta **non conforme** alle prat. edilizie pdc [redacted], n. pdc [redacted] e la n. pdc [redacted], e **non conforme** alla documentazione del certificato di agibilità rilasciato in data 05 giugno 2008, pertanto lo stesso certificato risulta pregiudicato. Nello stato di fatto in cui si trova, l'abitazione risulta **non sanabile** sia ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/01 e **non sanabile** anche ai sensi dell'art. 36 bis (legge casa) dello stesso dpr 380/01. L'immobile va ripristano allo stato legittimo come da pratica edilizia pdc [redacted]

L'immobile si presenta libera e non occupato dalla proprietà. Come da verbale di sopralluogo quindi risulta che l'immobile non è occupato dalla parte esecutata ma lo stesso risulta, negli uffici anagrafici, avere la propria residenza presso l'immobile oggetto di vendita giudiziaria.

Non risultano contratti di locazione in essere regolarmente registrati. L'unità immobiliari contraddistinto al fg. 8 p.lla 4401 Sub 42 si presenta irregolare urbanisticamente e con il certificato di agibilità compromesso.

18) 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.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a notificare nei termini stabiliti sia al creditore che al debitore copia della relazione di stima. Le relative ricevute vengono allegate alla perizia di stima.

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

Il CTU ha elaborato l'Attestato di Prestazione Energetica riguardante l'unità immobiliare contraddistinta con il SUB 42.

L'attestato è stato elaborato ma non è stato inviato al catasto energetico regionale in quanto in sede di sopralluogo non si è potuto reperire il libretto d'impianto regolarmente compilato. Inoltre la

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

Caldaia del tipo Euroterm Mixa 20 Bts (posta all'esterno) era priva di adduzione del gas metano poiché il contatore del metano, posta al piano terra risultava sigillato.

L'attestato di prestazione energetica, munito di libretto regolarmente compilato, dovrà essere inviato al catasto energetico prima del decreto di trasferimento definitivo pagando gli oneri dovuti pari ad € 27.00 al catasto energetico della provincia di Chieti.

20) 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

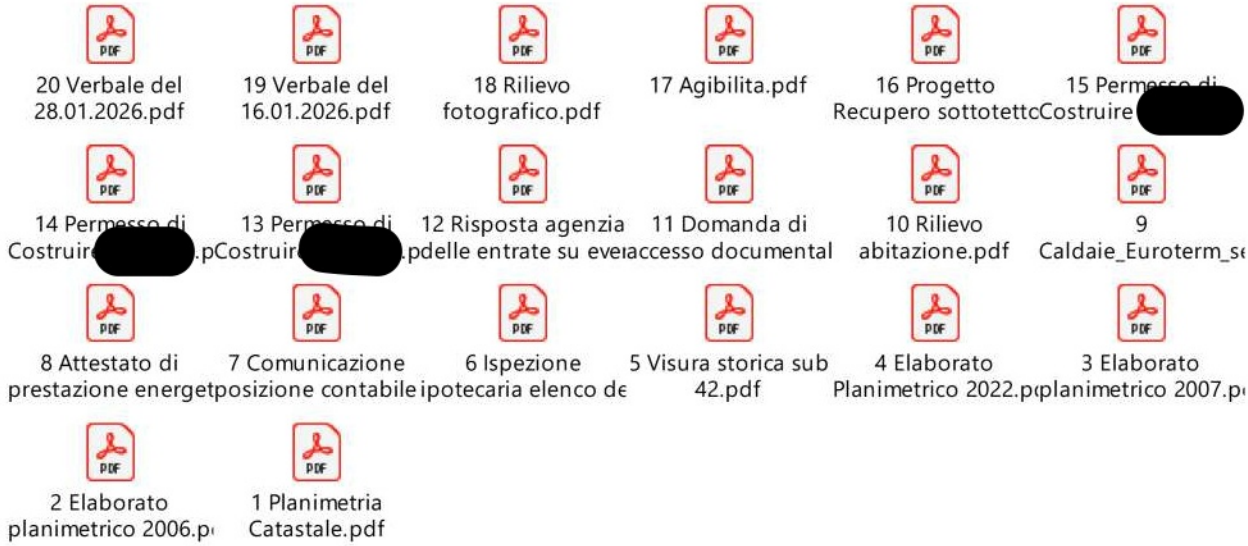
Tutti i su descritti immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, La ringrazia per la fiducia accordata ponendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Vasto, lì 11 febbraio 2026 Il CTU Arch. Ruzzi Massimo

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

ALLEGATI



Vasto, lì 11 febbraio 2026

Il CTU
Arch. Ruzzi Massimo

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d