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° 61/2025

Promossa da : **La SIENA NPL 2018 Srl**, società a responsabilità limitata unipersonale costituita in Italia ai sensi dell'art. 3 della Legge n.130 del 30 aprile 1999, con sede legale in Roma, via Curtatone n. 3, capitale sociale di Euro 10.000,00, interamente versato; codice fiscale, partita LV.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14535321005, iscritta al n.35412.6 dell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del regolamento del giugno 2017, che in data 20.12.2017 è divenuta piena e legittima titolare di portafoglio di crediti tra cui quello per cui si procede col presente atto, di cui era originario creditore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con ogni accessorio e garanzia allo stesso connesso, e per essa, quale mandataria, in forza di procura del 31.08.2018, registrata il 04.09.2018, autenticata dal Notaio Dott. ********** ********** da Roma, Rep. 57298, Racc. 29003, la **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A**. (società incorporante la "Juliet S.p.A", a seguito di atto di fusione per incorporazione del 23.11.2022 ai rogiti Dott. ********** ********** in Milano Rep. 75095 — Racc. 15653), con sede in San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea n. 6A-6B, capitale sociale euro 1.000.00,00= i.v. iscritta nel Registro delle Imprese tenuto dalla camera di Commercio di Milano — Monza — Brianza al numero di iscrizione e codice fiscale 06374460969, società con unico socio nonché soggetta a direzione e coordinamento di Cerved Group S.p.A, in persona del suo procuratore speciale Avv. **********, in virtù dei poteri concessi con procura autenticata dal Dott. ********** **********in data 21.10.2022, Rep 5488 e Racc. 4129, registrata a Milano il 21.10.2022 al n. 108055 Serie IT, rilasciata dal Dott. ********** **********, munito dei necessari poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 14.10.2022, elettivamente domiciliata in Pescara, al viale G. Marconi n. 29, presso lo studio dell'Avv. ********** **********(C.F.: **********

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

**********), che la rappresenta e difende in forza di procura alle liti allegata in calce all'atto di precetto notificato il 27.9.2025, per comunicazioni: fax 085375295; pec: ********** **********i@ordineavvocatipescarapec.it, visto che la **Cerved Credit Management Spa** nella spiegata qualità di procuratrice di Siena NPL 2018 Srl è creditrice del **Sig. ** ***** ****, in virtù della ********** **********della Corte di Appello di L'Aquila, pubblicata in data 9.10.2024**, emessa a definizione del giudizio **civile ********** **********RG**, notificata in copia conforme all'originale telematico unitamente all'atto di precetto datato 23.7.2025, il 27.09.2025; visto che con detto atto di precetto la esponente ha intimato al Sig. ** ***** **** di pagare, nel perentorio termine di dieci giorni dalla notifica, la somma di € ********** , oltre le spese di registrazione della sentenza, gli interessi di mora maturati e maturandi dalla data della domanda giudiziale fino al saldo, le spese di notifica a margine segnate, quelle di esecuzione occorrende e le ulteriori inerenti e conseguenti con l'espresso avvertimento che, in difetto di pagamento nell'indicato termine, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata a norma di legge presso il Tribunale di Vasto; nonostante il decorso di congruo periodo di tempo dalla notifica, il debitore non ha provveduto al pagamento di quanto indicato nel precetto stesso la stessa la Cerved Credit Management Spa nella spiegata qualità di procuratrice di Siena NPL 2018 Srl ha proceduto alla esecuzione forzata nei;

Nei confronti del: **SIG. ** ***** ****, nato a San Salvo (CH) il ********** **********, C.F.: ********** **********, ivi residente alla Via Pietro Mascagni, n. 14, dei diritti di piena proprietà allo stesso spettanti per l'intero sui seguenti beni immobili siti nel Comune di San Salvo:

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 100,** cat. F/1;

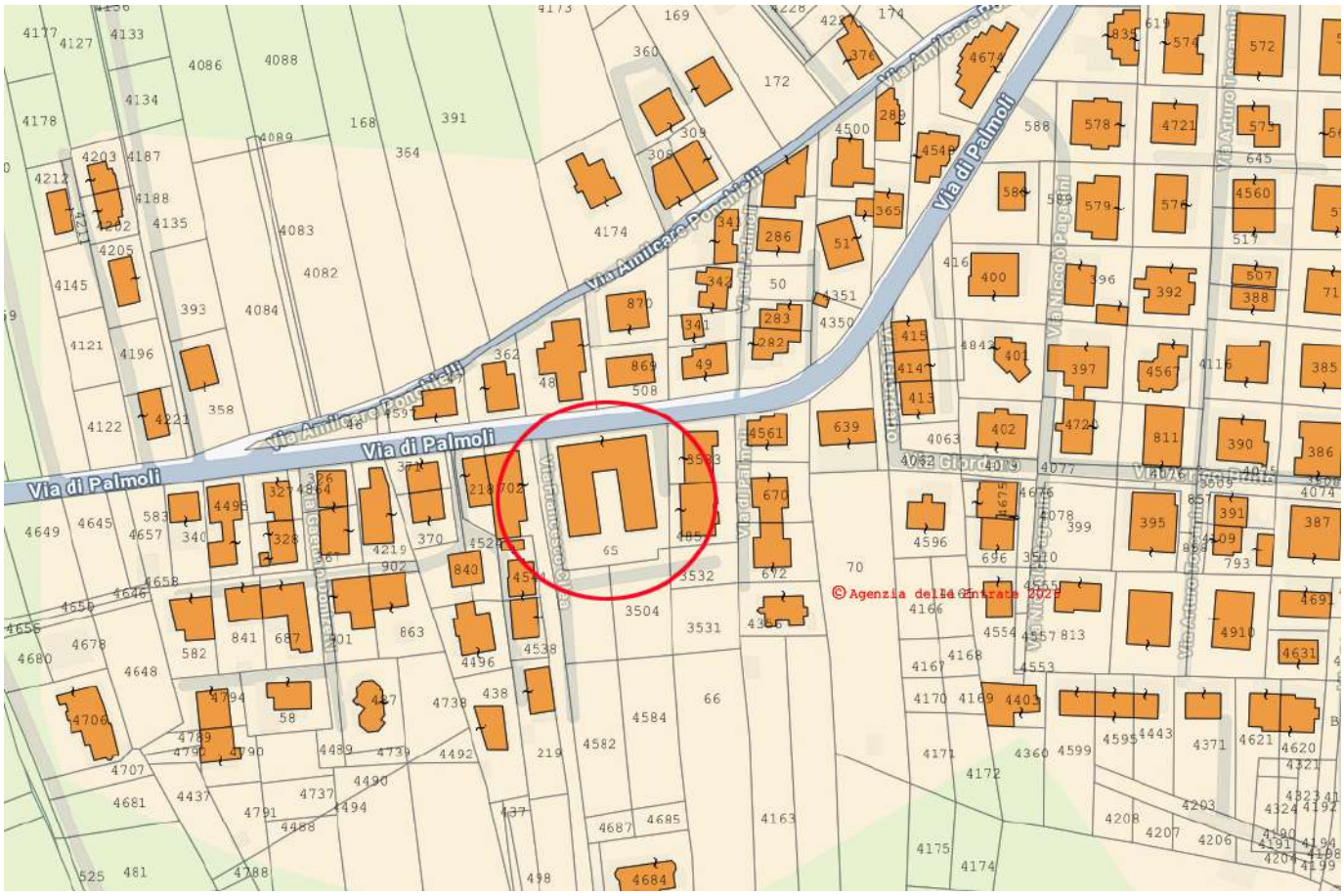
- **magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 109,** cat. C/2, cl. 3, rendita C 65,80;

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

- **appartamento di tipo civile alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportato in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 108,** cat. A/2, cl. 2, rendita C 286,63;

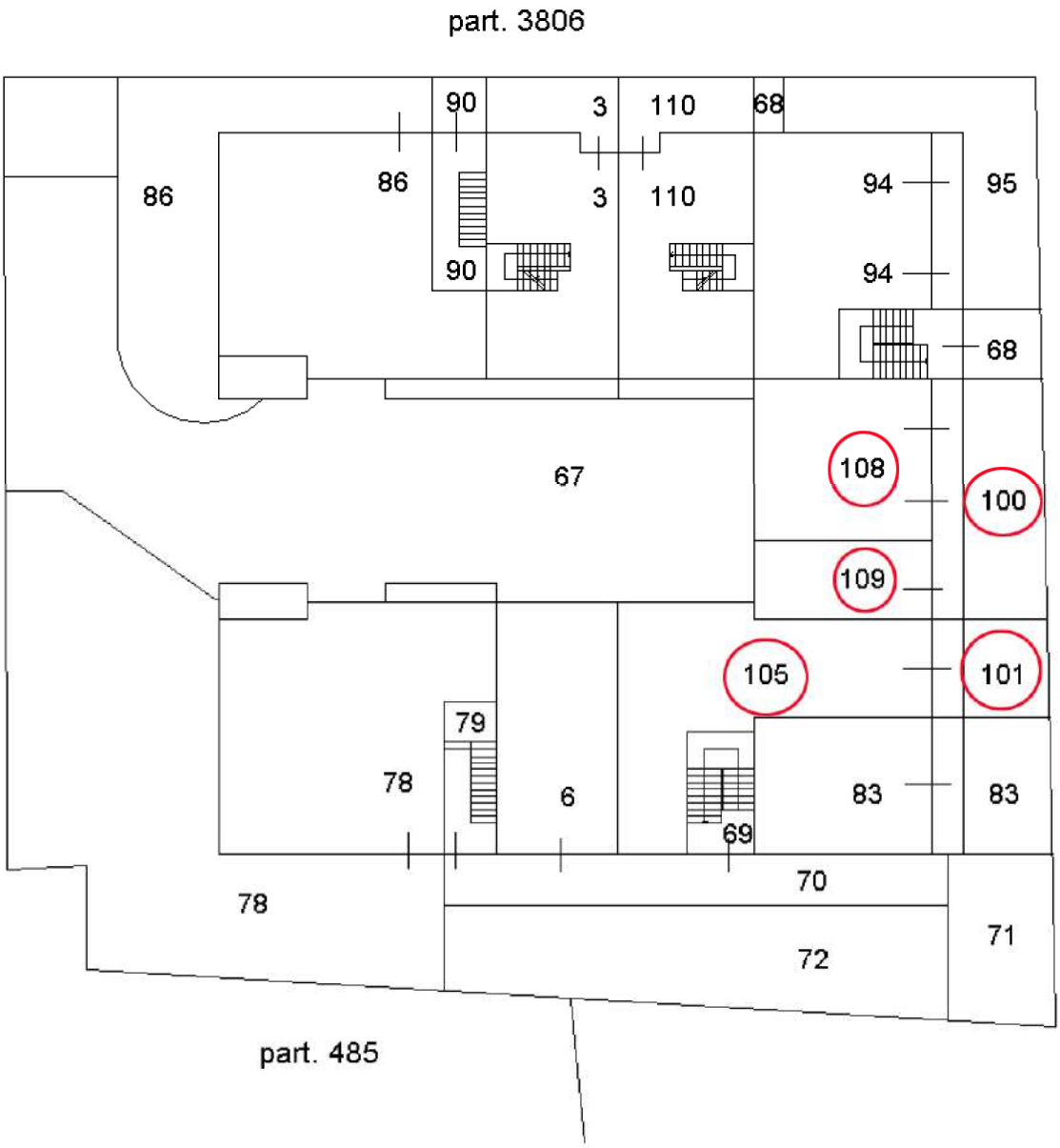
- magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 105,** cat. C/2, cl. 2 rendita C 190,88;

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 101,** cat. F/1.



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

PIANO TERRA



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

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. TOMMASO DAVID

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

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 **SIENA NPL 2018 Srl**, società a responsabilità limitata unipersonale costituita in Italia ai sensi dell'art. 3 della Legge n.130 del 30 aprile 1999, con sede legale in Roma, via Curtatone n. 3, capitale sociale di Euro 10.000,00, interamente versato; codice fiscale, partita LV.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14535321005, iscritta al n.35412.6 dell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del regolamento del giugno 2017, che in data 20.12.2017 è divenuta piena e legittima titolare di portafoglio di crediti tra cui quello per cui si procede col presente atto, di cui era originario creditore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con ogni accessorio e garanzia allo stesso connesso, e per essa, quale mandataria, in forza di procura del 31.08.2018, registrata il 04.09.2018, autenticata dal Notaio Dott. ********** ********** da Roma, Rep. 57298, Racc. 29003, la **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A**. (società incorporante la "Juliet S.p.A", a seguito di atto di fusione per incorporazione del 23.11.2022 ai rogiti Dott. ********** ********** in Milano Rep. 75095 — Racc. 15653), con sede in San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea n. 6A-6B, capitale sociale euro 1.000.00,00= i.v. iscritta nel Registro delle Imprese tenuto dalla camera di Commercio di Milano — Monza — Brianza al numero di iscrizione e codice fiscale 06374460969, società con unico socio nonché soggetta a direzione e coordinamento di Cerved Group S.p.A, in persona del suo procuratore speciale Avv. **********, in virtù dei poteri concessi con procura autenticata dal Dott. ********** **********in data 21.10.2022, Rep 5488 e Racc. 4129, registrata a Milano il 21.10.2022 al n. 108055 Serie IT, rilasciata dal Dott. ********** **********, munito dei

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

necessari poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 14.10.2022, elettivamente domiciliata in Pescara, al viale G. Marconi n. 29, presso lo studio dell'Avv. ********** **********(C.F.: ********** **********), che la rappresenta e difende in forza di procura alle liti allegata in calce all'atto di precetto notificato il 27.9.2025, per comunicazioni: fax 085375295; pec: ********** **********i@ordineavvocatipescarapec.it, visto che la **Cerved Credit Management Spa** nella spiegata qualità di procuratrice di Siena NPL 2018 Srl è creditrice del **Sig. ** ***** ****, in virtù della ********** **********della Corte di Appello di L'Aquila, pubblicata in data 9.10.2024**, emessa a definizione del giudizio **civile ********** **********RG**, notificata in copia conforme all'originale telematico unitamente all'atto di precetto datato 23.7.2025, il 27.09.2025; visto che con detto atto di precetto la esponente ha intimato al Sig. ** ***** **** di pagare, nel perentorio termine di dieci giorni dalla notifica, la somma di **€ **********,** , In forza di tale titolo, veniva iscritta in data 24.12.2005 presso I 'Ufficio provinciale di Chieti, Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Vasto del 17 novembre 2025 repertorio n. 1175 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24 dicembre 2025 al numero generale 24768 e al numero particolare 19551 a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma C.F. 14535321005, domicilio ipotecario eletto in Siena Npl 2018 S.r.l.Via Curtatone 3 Roma, a carico di ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su **NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 109, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 108, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 105, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101, facenti parte di un fabbricato di natura residenziale e non denominato Condominio ********** ubicato in via Di Palmoli n°39/41.**

PREMESSA

Con istanza di vendita del 15 dicembre 2025, depositata presso il Tribunale di Vasto nella stessa data, L'Avv. ********** **********(C.F. ********** **********), con Studio in Pescara

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

al Viale G. Marconi, n. 29, nella qualità di procuratore e difensore della Cerved Credit Management S.p.A. nella spiegata qualità di procuratrice di Siena NPL 2018 Srl, in persona del Procuratore speciale Avv. **********, che la rappresenta e difende, intimava al debitore Sig. ** ***** **** di pagare le somme specificate nel precetto stesso ed ammontanti a complessivi € **********, oltre le spese di registrazione della sentenza, gli interessi di mora maturati e maturandi dalla data della domanda giudiziale fino al saldo ed accessori come per legge avvertendolo che in caso di mancato pagamento si sarebbe proceduto ad espropriazione forzata presso il Tribunale di Vasto. Visto l'atteso e l'inutile decorso del termine, l'esponente, con atto notificato il 17.11.2025, procedeva al pignoramento immobiliare in danno del Sig. ** ***** **** e poiché decorrevano il termine di legge, l'Avvocato ********** **********, nella sua qualità, CHIEDEVA di fissare l'udienza di comparizione delle parti al fine di stabilire la data e le modalità della vendita dei beni pignorati siti nel Comune di SAN SALVO (Ch), cosi distinti:

- **appartamento di tipo civile alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportato in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 108,** cat. A/2, cl. 2, rendita C 286,63;

- **magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 109,** cat. C/2, cl. 3, rendita C 65,80;

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 100,** cat. F/1;

- magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 105,** cat. C/2, cl. 2 rendita C 190,88;

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 101,** cat. F/1.

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



Con decreto del 09/01/2026 il sottoscritto CTU veniva nominato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., lo stesso veniva notificato per tramite Pec in data 12/01/2026.

Lo scrivente accettava e giurava l'incarico telematicamente in data 22/01/2026, e di conseguenza la scadenza del documento peritale veniva fissato alla data del 22/04/2026.

Il CTU in data 17/03/2026 chiedeva giusta proroga pari a 90 gg e pertanto la scadenza della relazione peritale veniva posticipata al 15/06/2026.

In data 12 febbraio il Custode Giudiziario, nella figura dell'Avv. ********** **********effettuava un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare senza la presenza del sottoscritto il quale contattato telefonicamente nella stessa data lo stesso CTU

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

concordava telefonicamente con la parte esecutata le modalità di accesso per eseguire tutti i rilievi del caso.

In data 11/04/2026 il sottoscritto CTU effettuava un primo sopralluogo presso i locali esecutati e rilevava in particolare i subalterni contraddistinti con il numero 108 e 109 oltre all'area urbana contraddistinti con il Sub 100.

In data 25 aprile il sottoscritto si recava nuovamente sul posto e alla presenza del sig. **********, rilevava il Sub 105 e l'area urbana antistante catastalmente identificata con il Sub 101 con categoria catastale F1.

Nello stato di fatto, i due subalterni contraddistinti con i SUB 108 e 109 risultano di fatto uniti per tramite una porta posta est che collega internamente le due unità immobiliari, in difformità dalle proprie schede catastali.

Da rilevare che il subalterno 108 viene riportato al Catasto con categoria catastale A/2, mentre nello stato di fatto viene usato come ufficio. Lo stesso è formato da due stanze adibite ad ufficio accessibili da due ingressi indipendenti per tramite delle serrande a saracinesche in metallo con infisso interno in alluminio. Verso Sud/Ovest sono posti due vani uno adibito a Wc e l'altro ad archivio con altezza pari a mt. 2.10, mentre le stanze adibite ad ufficio presentano un'altezza pari a mt. 3.50. All'interno della stanza posta sul lato Sud/Nord di superficie netta pari a mq. 30.37 e presente una scalinata a giorno in ferro autoportante che collega al piano mezzanino un vano adibito a ripostiglio con altezza pari a mt. 1.18 esattamente al di sopra del vano Wc e archivio con superficie netta pari a mq. 10.70. Quest'ultima stanza risulta collegata per mezzo di una porta posta ad est, ad un magazzino di mq. 26.51 il quale è contraddistinto con il Subalterno 109 in difformità anch'esso dalla propria scheda catastale. I locali risultano pavimentati con delle mattonelle in ceramica di colore beige, le mura risultano intonacate a civile e sono presenti due climatizzatori a split per il condizionamento estivo ed invernale.

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

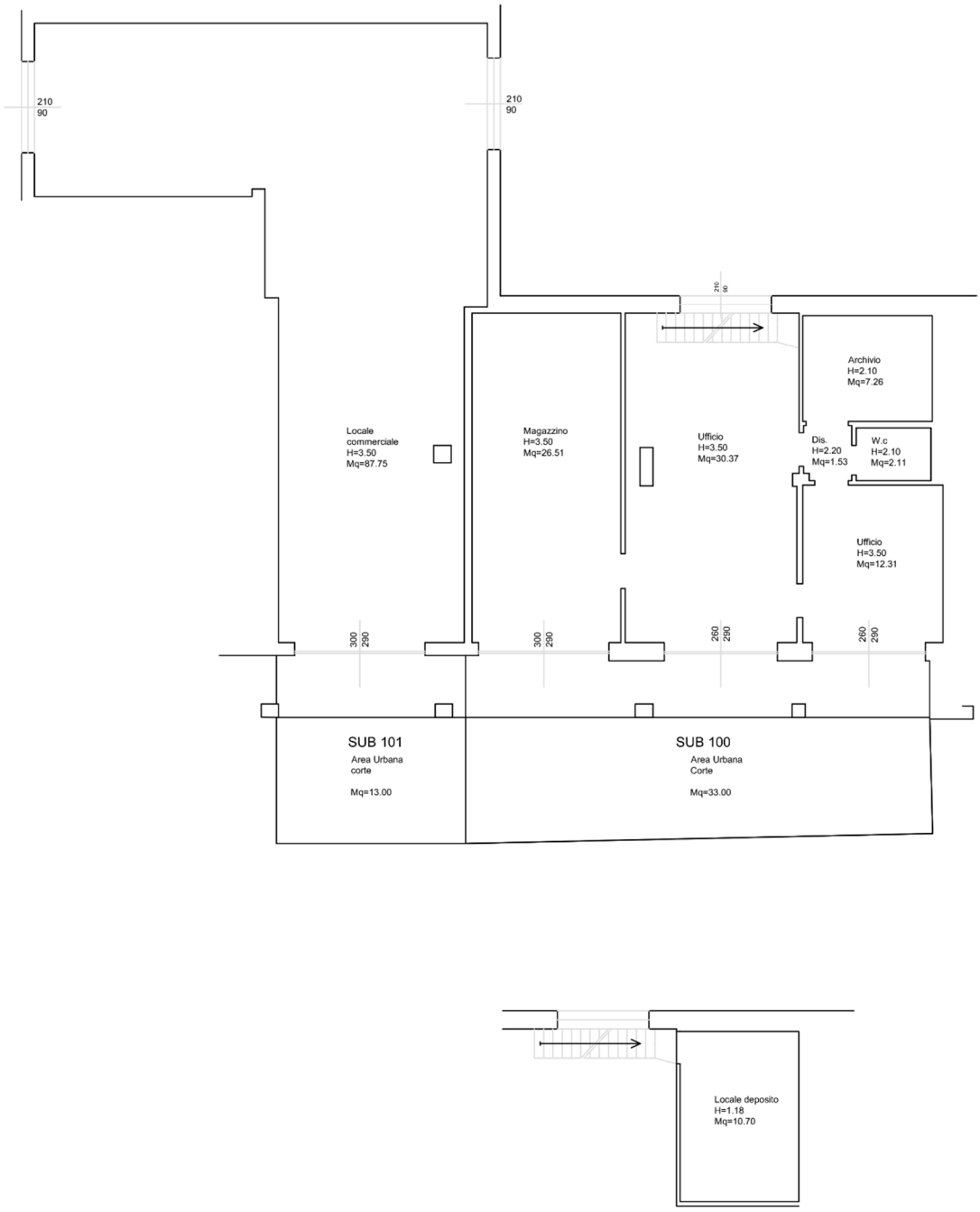
Antistante a detti subalterni (108 e 109) risulta essere presente un'area libera urbana adibita a corte (comune ai subalterni 108 e 109) esterna di superficie netta di circa mq.52.84 la quale risulta pavimentata con piastrelle in gress porcellanato da esterno di colore grigio scuro

Il Subalterno 105 invece nello stato di fatto risulta ancora grezzo, senza l'intonaco e senza la pavimentazione ma risulta servita da un impianto elettrico di tipo sottotraccia. Anch'essa risulta avere una corte esterna esclusiva contraddistinta catastalmente come area urbana con categoria F1 di superfice complessiva netta pari a mq. identificata con il sub 101. Nello stato di fatto detta area risulta essere sottoposta ad un intervento edilizio di manutenzione straordinaria per il ripristino dell'impermeabilizzazione, essendo presenti nel suo sottostante (interrato) dei locali adibiti a garage.

Nei giorni successivi il sottoscritto CTU digitalizzava al cad. il rilievo effettuato dei subalterni oggetto di vendita forzata.

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

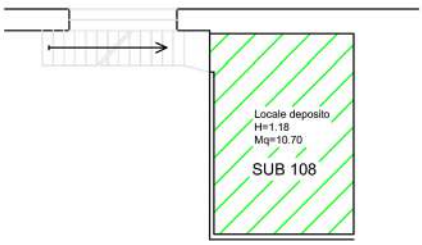
STATO DI FATTO RILEVATO



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

STATO DI FATTO SUBALTERNI 108, 109 e 105





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

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 SIENA NPL 2018 Srl**, società a responsabilità limitata unipersonale costituita in Italia ai sensi dell'art. 3 della Legge n.130 del 30 aprile 1999, con sede legale in Roma, via Curtatone n. 3, capitale sociale di Euro 10.000,00, interamente versato; codice fiscale, partita LV.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14535321005, iscritta al n.35412.6 dell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del regolamento del giugno 2017, che in data 20.12.2017 è divenuta piena e legittima titolare di portafoglio di crediti tra cui quello per cui si procede col presente atto, di cui era originario creditore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con ogni accessorio e garanzia allo stesso connesso, e per essa, quale mandataria, in forza di procura del 31.08.2018, registrata il 04.09.2018, autenticata dal Notaio Dott. ********** ********** da Roma, Rep. 57298, Racc. 29003, la **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A**. (società incorporante la "Juliet S.p.A", a seguito di atto di fusione per incorporazione del 23.11.2022 ai rogiti Dott. ********** ********** in Milano Rep. 75095 — Racc. 15653), con sede in San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea n. 6A-6B, capitale sociale euro 1.000.00,00= i.v. iscritta nel Registro delle Imprese tenuto dalla camera di Commercio di Milano — Monza — Brianza al numero di iscrizione e codice fiscale 06374460969, società con unico socio nonché soggetta a direzione e coordinamento di Cerved Group S.p.A, in persona del suo procuratore speciale Avv. **********, in virtù dei poteri concessi con procura autenticata dal Dott. ********** **********in data 21.10.2022, Rep 5488 e Racc. 4129, registrata a Milano il 21.10.2022 al n. 108055 Serie IT, rilasciata

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

dal Dott. ********** **********, munito dei necessari poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 14.10.2022, elettivamente domiciliata in Pescara, al viale G. Marconi n. 29, presso lo studio dell'Avv. ********** **********(C.F.: ********** **********), che la rappresenta e difende in forza di procura alle liti allegata in calce all'atto di precetto notificato il 27.9.2025, per comunicazioni: fax 085375295; pec: **********i@ordineavvocatipescarapec.it, e che la stessa ha depositato presso il fascicolo telematico della suddetta procedura esecutiva in data 15 dicembre 2025 l'istanza di vendita e che ha depositato il giorno 02 gennaio 2026 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."***

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) :

- **appartamento di tipo civile alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportato in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 108,** cat. A/2, cl. 2, rendita C 286,63;

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

IMMOBILE 2) :

- **magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 109,** cat. C/2, cl. 3, rendita C 65,80;

IMMOBILE 3) :

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 100,** cat. F/1;

IMMOBILE 4) :

- magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 105,** cat. C/2, cl. 2 rendita C 190,88;

IMMOBILE 5) :

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 101,** cat. F/1.

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.***

Gli immobili pignorati fanno parte di un unico complesso edilizio ma diviso in due condomini ugualmente denominati Condominio "**********", con due codici fiscali differenti, e più precisamente al Condominio con Cod. Fisc. ……., corrente in San Salvo (CH) alla via di Palmoli n°39, fanno parte gli immobili contraddistinti al foglio 10 p.lla 65 sub 108 con categoria A2, il sub 109 con categoria catastale C2 e l'area urbana F/1 contraddistinto con il Sub 100. Invece al Condominio identificato con il Cod. Fisc. …….fanno parte gli immobili contraddistinti al fg. 10 p.lla 65 sub 105

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

con categoria catastale C/2 e l'area Urbana Catastalmente riportata in categoria F/1 ed identificata con il Sub 101.

Premesso che l'immobile identificato al NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 105 deriva Foglio 10 Particella 65 subalterni 98 e 99 e che gli immobili identificati NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterni 108-109 derivano dal Foglio 10 Particella 65 Subalterni 102-103 che a loro volta derivano dal Subalterno 97.

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Carmina Manuela, a **** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 98, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 99 NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Carmina Manuela del 19 dicembre 2000 repertorio n. 9398** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 9 gennaio 2001 al numero di registro generale 270 e numero di registro particolare 220 da Immobiliare ********** S.r.l. con sede in San Salvo (CH) C.F ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di San Salvo (CH).

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Carmina Manuela, A ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 97, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Carmina Manuela del 25 maggio 1999 repertorio n. 7763** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 18 giugno 1999 al numero di registro generale 9380 e numero di registro particolare 7057 da Immobiliare ********** S.r.l. con sede in San Salvo (CH) C.F. ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di San Salvo (CH). La seria della continuità delle trascrizioni risulta regolare.

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***

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

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) :

- **appartamento di tipo civile alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportato in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 108,** cat. A/2, cl. 2, rendita C 286,63;

IMMOBILE 2) :

- **magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 109,** cat. C/2, cl. 3, rendita C 65,80;

IMMOBILE 3) :

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 100,** cat. F/1;

IMMOBILE 4) :

- **magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 105,** cat. C/2, cl. 2 rendita C 190,88;

IMMOBILE 5) :

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 101,** cat. F/1.

La trascrizione del pignoramento è avvenuta il 24/12/2025 presso la conservatoria di Chieti. **L'IMMOBILE 1, Foglio 10, particella 65 sub 108, cat. A/2**, non ha subito variazioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Ciò nonostante si riporta VARIAZIONE del

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

06/05/2005 Pratica n. CH0058236 in atti dal 06/05/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17853.1/2005). Il Sub 108 deriva dalla soppressione dei Sub 102 e 103.

L'IMMOBILE 2, Foglio 10, particella 65 sub 109, cat. C/2, non ha subito variazioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Ciò nonostante si riporta la VARIAZIONE del 06/05/2005 Pratica n. CH0058236 in atti dal 06/05/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE E ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17853.1/2005). Il Sub 109 deriva dalla soppressione dei Sub 102 e 103.

L'IMMOBILE 4, Foglio 10, particella 65 sub 105, cat. C/2, non ha subito variazioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Ciò nonostante si riporta VARIAZIONE del 06/05/2005 Pratica n. CH0058226 in atti dal 06/05/2005 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17852.1/2005). Il Sub 109 deriva dalla soppressione dei Sub 98 e 99.

L'IMMOBILE 3, Foglio 10, particella 65 sub 100, cat. F/1, non ha subito variazioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

L'IMMOBILE 3, Foglio 10, particella 65 sub 101, cat. F/1, non ha subito variazioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

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 gli immobili oggetto di pignoramento contraddistinti con i sub 100 (Cat F/1), sub 101 (Cat F/1), sub 105 (Cat C/2), Sub 108 (Cat A/2) e sub 109 (Cat C/2), fossero conforme catastalmente.

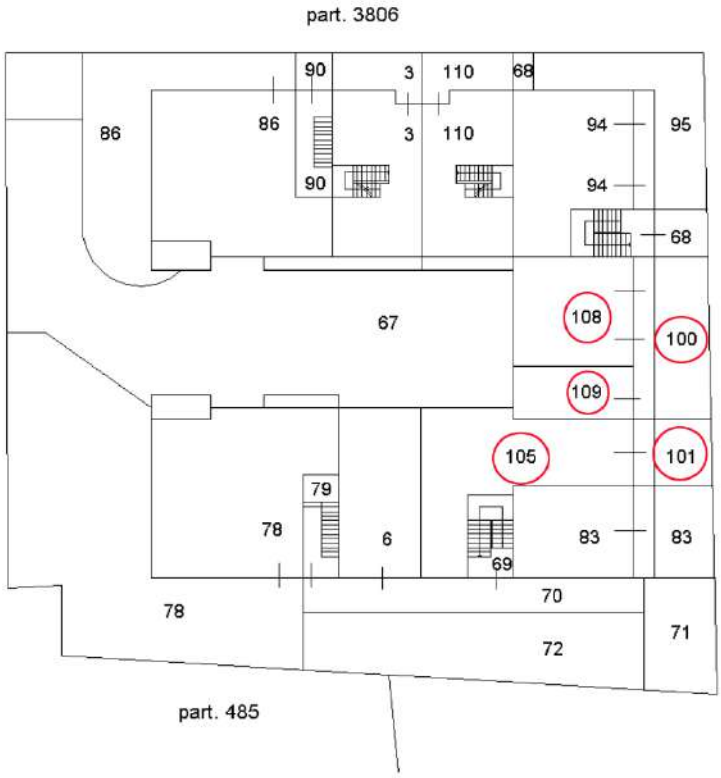
I Sub 100 e 101 con categoria catastale F1 sono contraddistinti come aree urbane definite catastalmente tramite l'elaborato planimetrico agli atti e di fatto sono aree antistanti i locali pignorati. In particolare l'area F1 contraddistinta con il Sub 100 è di fatto collocata in maniera prospiciente i subalterni 108 e 109 ma risulta di fatto staccata da esse da un'area senza subalterno.

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

L'area contraddistinta con il Sub 100 risulta pavimentata (lato ovest) in parte con delle mattonelle in gress di colore grigio e si presenta con degli scalini che portano a quota del locale antistante contraddistinto con il sub 108, mentre la restante parte (verso est) alla data del sopralluogo risulta essere oggetto di lavori di impermeabilizzazione.

L'area F1 definita con il subalterno 101, risulta fronteggiante il locale magazzino contrassegnato con il Sub 105, ma staccata da esse per tramite un'area contrassegnata senza subalterno (vedasi nel particolare l'elaborato planimetrico agli atti). Nello stato di fatto detta area risulta oggetto di opere di impermeabilizzazione alla data del sopralluogo.

PIANO TERRA



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

Per quanto riguarda il Subalterno 108 oggi contraddistinto al N.c.e.u. come **appartamento di tipo civile alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportato in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 108,** cat. A/2, cl. 2, rendita C 286,63, e da rilevare come la sua categoria catastale A/2 oggi dovrebbe assumere la categoria A/10 (probabilmente nel 2005 anno in cui è stato accatastato, la categoria A/10 non era disponibile nel comune di San Salvo e pertanto è stato riportata nella categoria similare A/2).Ritenuto che l'unità contraddistinta con il Subalterno 108 debba essere sanato urbanisticamente per l'avvenuto frazionamento e cambio di destinazione senza titolo, oltre che per le altezze dei vani Wc ed archivio, il sottoscritto per questi motivi non ha provveduto a modificare l'attuale classificazione catastale. Pertanto per la sua descritta unità immobiliare, si dovrà presentata una sanatoria urbanistica. L'immobile, che nello stato planimetrico catastale oggi riporta comunque la destinazione ufficio, dovrà essere ripresentata a sanatoria urbanistica ottenuta, mediante la compilazione ed invio di una pratica Docfa. Anche sotto il punto di vista planimetrico, nello stato di fatto, l'immobile presenta, dei vani adibiti ad archivio e a wc, un vano deposito accessibile per tramite una scala in ferro a giorno, posta nel vano ufficio (vedasi planimetria dello stato di fatto), con altezza utile pari a mt 1.18. Il CTU, ritenendo che detto vano vada rimosso per ripristinare l'altezza assentita dei vani wc ed archivio a mt 3.50 (come nel titolo urbanistico) oggi pari ad mt 2.10 (non sanabili sotto il punto di vista urbanistico), ha ritenuto anche per questi motivi, che la planimetria e la categoria catastale con la giusta classificazione dovrà essere presentata a sanatoria urbanistica approvata. Da evidenziare che il vano deposito realizzato sul wc e sull'archivio, realizzato senza autorizzazione urbanistica e quindi priva di legittimità, ha causato l'abbassamento dell'altezza utile del vano archivio e del vano wc a mt 2.10, non sanabile ai fini urbanistici e pertanto il solaio sovrastante i detti vani, dovrà essere rimosso per ripristinare l'altezza assentita pari a 3.50 mt) per ripristinare la conformità urbanistica relativamente alla loro altezza utile.

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



Planimetria presente presso gli archivi degli uffici catastale di Chieti

Relativamente all'unità immobiliare definita come **magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 109,** cat. C/2, cl. 3, rendita C 65,80, si attesta la conformità catastale ma è da rilevare la presenza di una porta posta a collegamento con il subalterno 108 (Ufficio) la quale dovrà essere necessariamente chiusa al fine di preservare l'autonomia catastale e urbanistica del suddetto immobile contraddistinto appunto con il sub 109 con categoria catastale C/2. Da rimarcare che detti immobili non confinano direttamente con il subalterno definito come F1 e con il sub 100.

Relativamente all'unità catastale definita con il sub 105 e più precisamente magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 105,** cat. C/2, cl. 2 rendita C 190,88 dopo aver effettuato il rilievo e la trasposizione al cad del suddetto locale si è potuto verificare la sua conformità catastale. Da evidenziare che detto locale si presenta senza intonaco e senza pavimentazione, mentre presenta l'impianto elettrico e gli infissi comprensiva di serranda in metallo con automatismo elettrico. A parere del sottoscritto l'immobile oggi contraddistinto con il subalterno 105 avrebbe dovuto essere classificato catastalmente in F/3 (corso di costruzione). Ma visto che urbanisticamente, il locale presenta una destinazione urbanistica come locale commerciale e visto che per detto locale, si dovrà presentare una pratica edilizia in comune per il suo completamento, non ha ritenuto di dover presentare la rettifica catastale, in quanto la stessa dovrà essere presentata solo ad opere ultimate, mediante una pratica docfa con classificazione in categoria C/1.

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

PLANIMETRIE DELLO STATO CATASTALE DELL'IMMOBILE

SUB 109

PIANTA PIANO TERRA
H/350



Planimetria presente presso gli archivi degli uffici catastale di Chieti

SUB 105

PIANTA PIANO TERRA
H/350



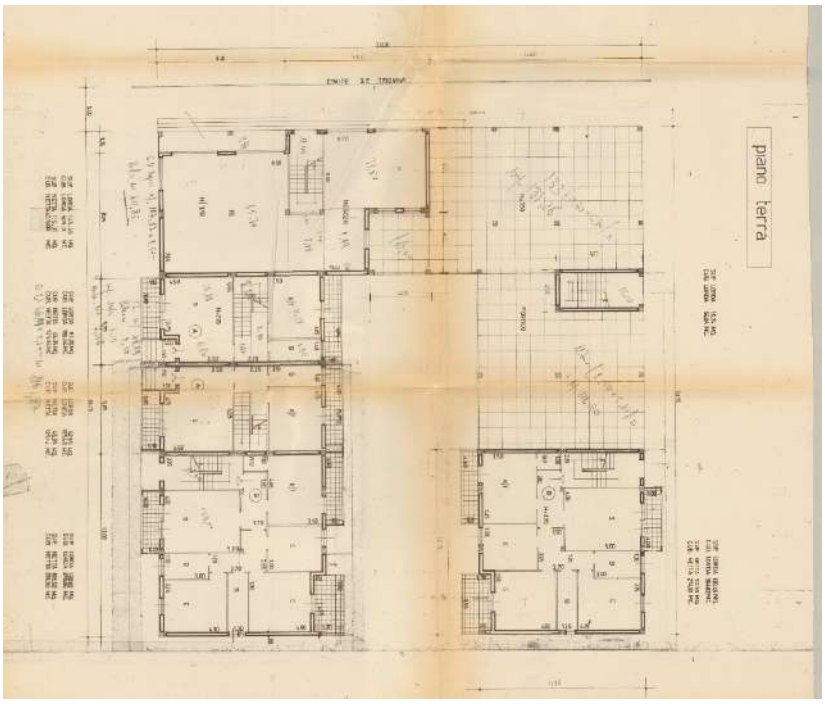
Planimetria presente presso gli archivi degli uffici catastale di Chieti

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

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."***

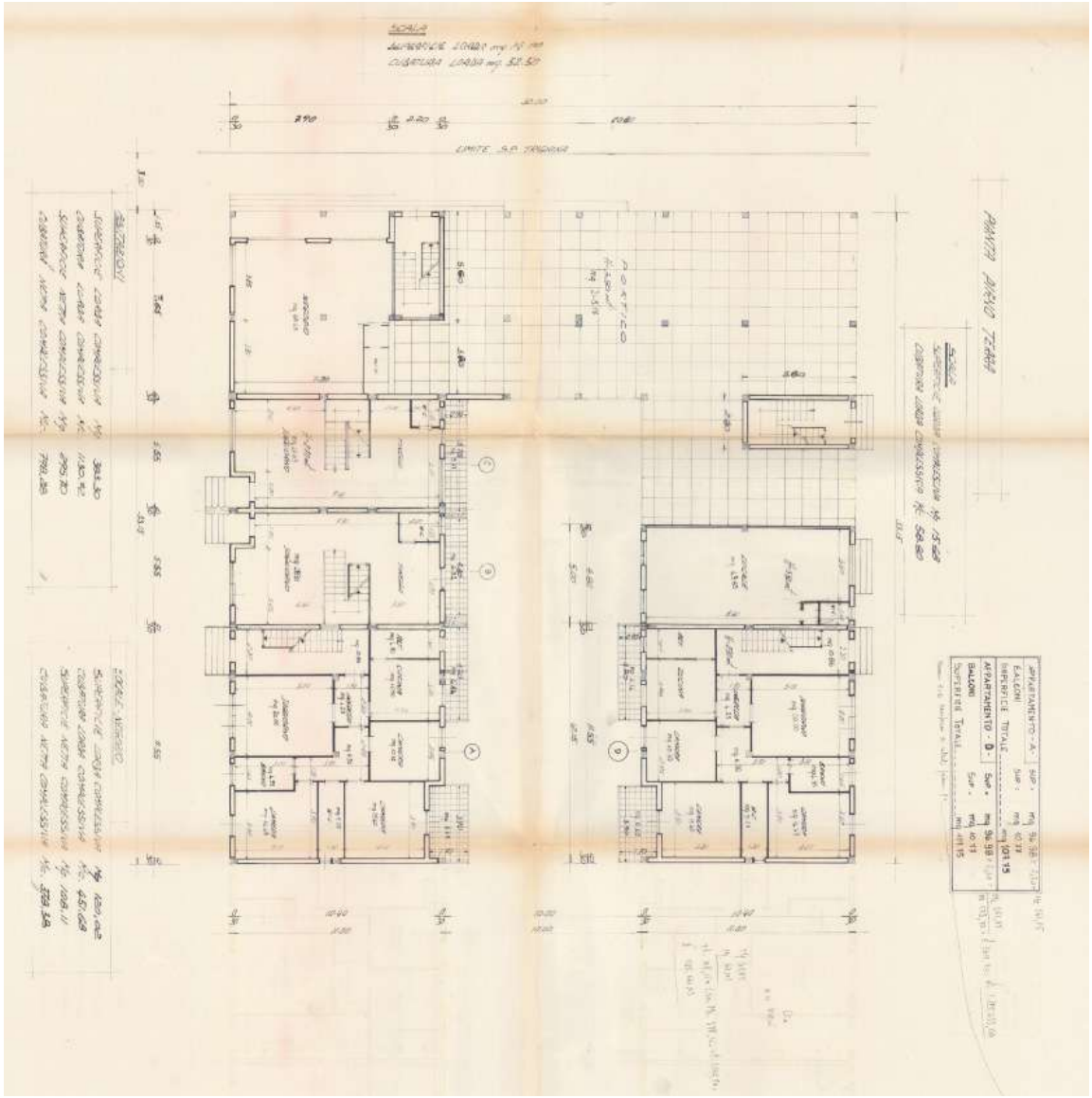
Il sottoscritto CTU per mezzo SUE del Comune, inviava formale richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo in data 23.02.2026 che veniva acquisita dallo stesso ente con prot. con prot. 6559 assolvendo ai diritti di segreteria dovuti per l'accesso pari ad € 150,00.
In data 11.03.2026 il CTU riceveva per mezzo pec tutta la documentazione da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo (Protocollo: AOO.c_i148.11/03/2026.0009036).
In data 18.03.2026, visionata la documentazione consegnata dal Comune di San Salvo, lo stesso CTU per mezzo pec chiedeva ulteriori pratiche ad integrazione della prima richiesta (La mail/PEC ricevuta protocollata con numero: 9951in data: 18/03/2026). In data 23/03/2026 il comune per tramite pec inviava la documentazione integrativa richiesta (Protocollo: AOO.c_i148.23/03/2026.0010532).
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 detti immobile, facente parte di un complesso denominato Condominio "**********" (Cf 92014040692) ubicato in via Palmoli 39/41 , sono stati edificati in forza di una prima concessione Edilizia rilasciata il **15 ottobre 1986 , con pratica Edilizia n°90/85**.
Detta concessione prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio di natura sostanzialmente residenziale ai tre piani superiori, a negozi al piano terra ed a box auto al piano interrato.
Lo stesso prevedeva al piano terra (dove oggi sono dislocati parte dei locali pignorati) all'angolo nord /Est un ampio portico completamente aperto sui suoi lati (vedasi planimetria allegata).

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



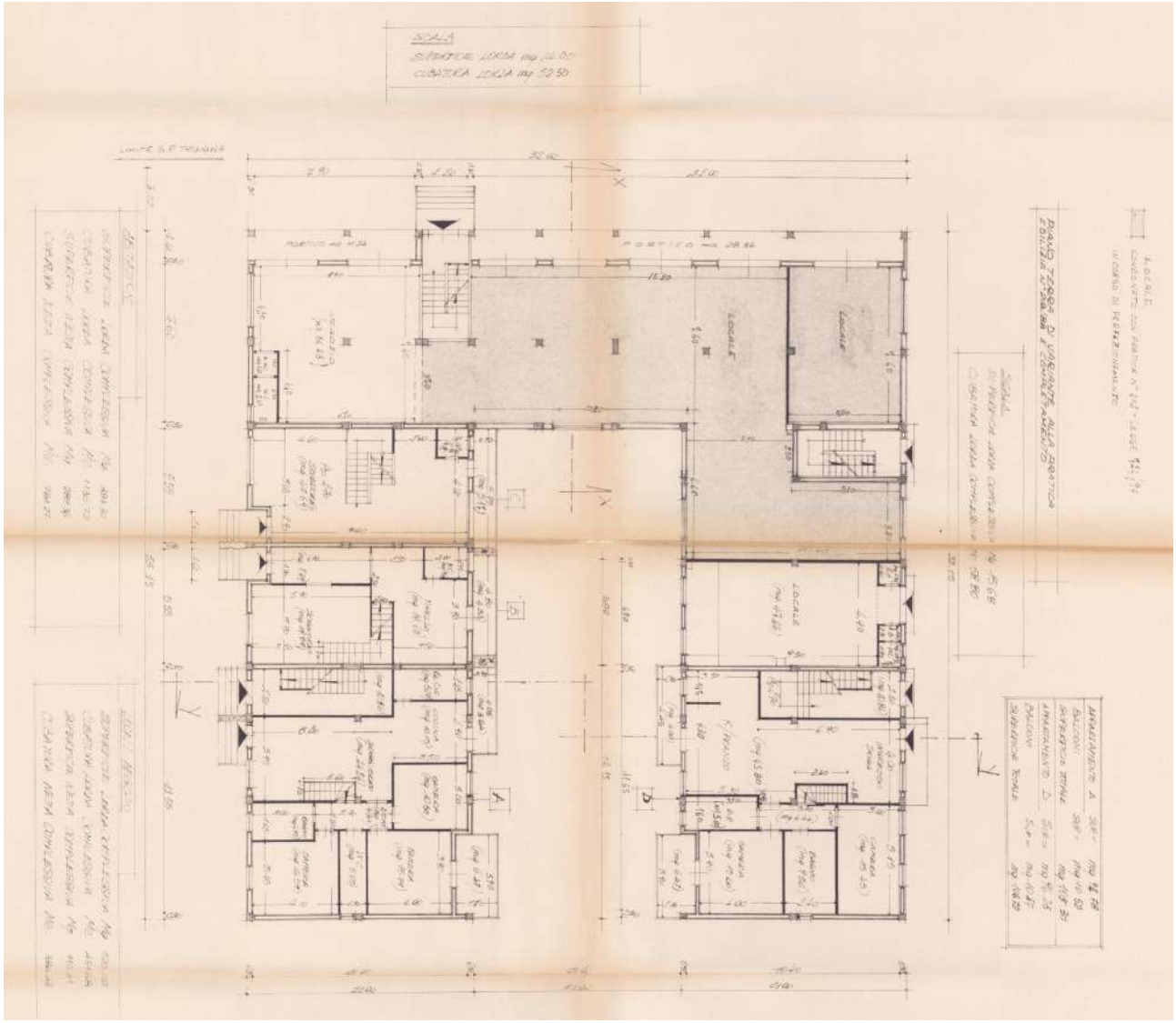
In data **28 settembre 1990, con pratica edilizia 218-88, all'impresa edile Serafini Pompilio fu rilasciata una giusta variante e completamento alla pratica edilizia 90/85,** che prevedeva la costruzione di edifici di civile abitazione in via Trignina sui mappali 64/c e 65 ecc del fg. 10 del Comune di San Salvo. Detta variante prevedeva tra le altre un ampliamento dell'area a portico al piano terra sempre sul lato Nord-Est, proprio per le aree riguardanti tutti i locali oggi oggetto di vendita forzata (vedasi planimetria allegata)

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



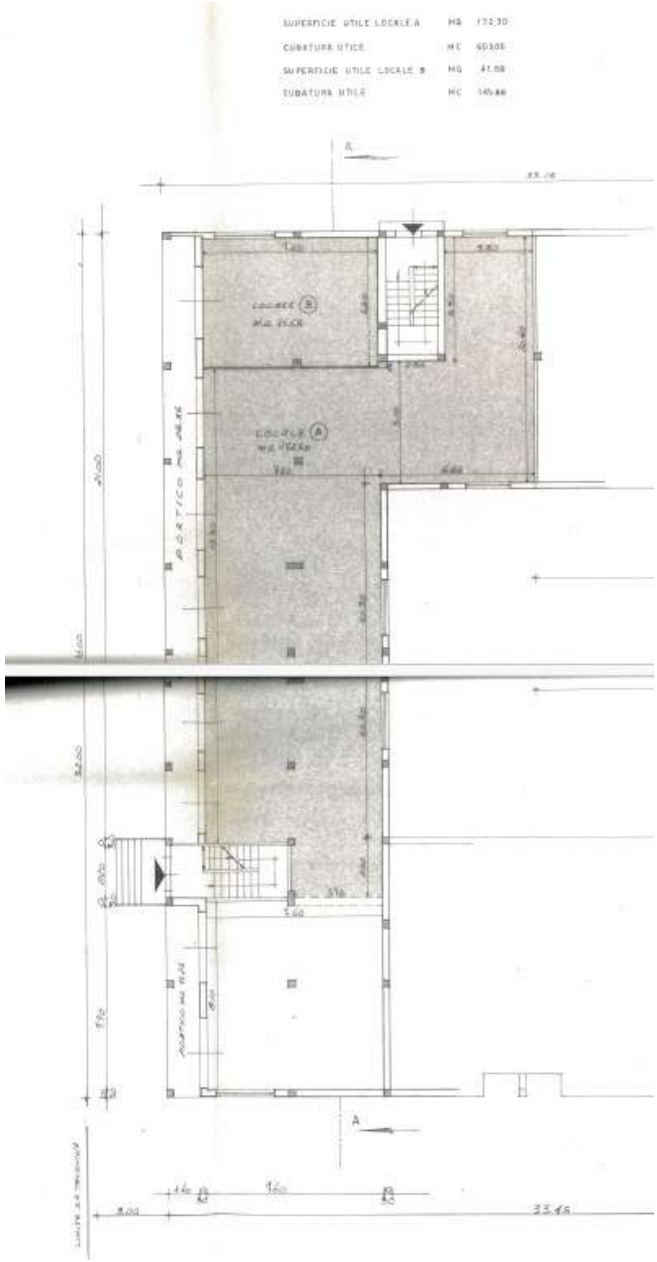
In data 16 ottobre 1997, con pratica edilizia 33/1997, veniva rilasciata alla Ditta Immobiliare ********** la Concessione Edilizia per il completamento dell'edificio in via di Palmoli realizzato con concessione edilizia 218-88, nonché la sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per variante interna e prospettica già eseguite. In detta concessione edilizia risulta che le unità immobiliari oggetto di vendita forzata **sono state condonate con pratica edilizia 402 legge 724/94.** (Vedasi Planimetria Allegata)

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



In data 21 aprile 1997, veniva rilasciata alla ditta Immobiliare ******** S.r.l., la Concessione Edilizia in Sanatoria n°308 pratica 402 (condono)**, per la realizzazione di due locali ad uso commerciale previa tamponatura del portico al piano terra di fabbricato (fg. 10 part. 65/sub 610 e sub 61 ubicato in via di Palmoli, vedasi planimetria allegata).

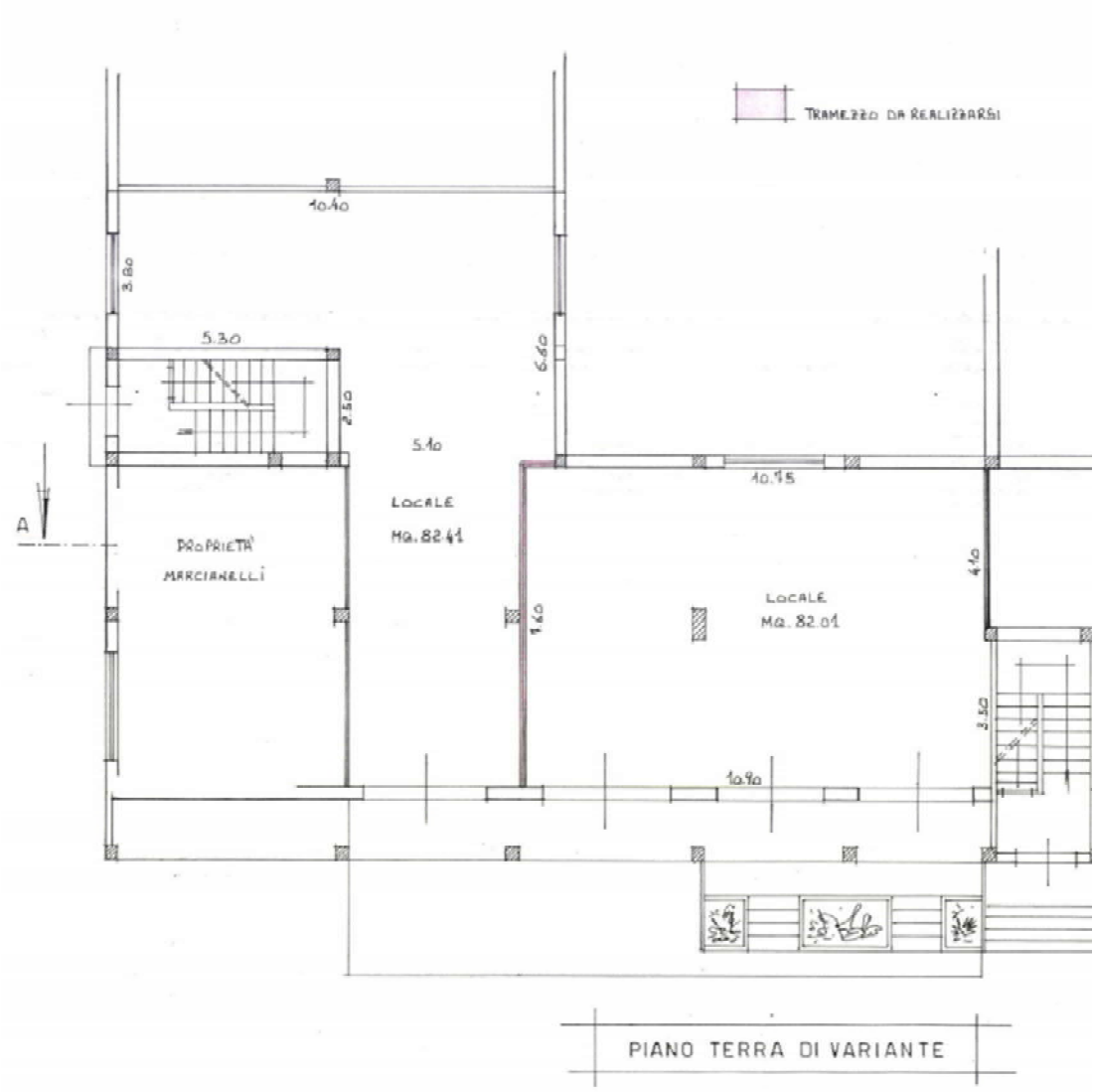
Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d



Con DIA (Dichiarazione Inizio Attività) n°74-99, la sig.ra ********** presentava presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo , in qualità di Amministratore unico della società "Immobiliare ********** S.r.l., proprietaria dell'unità immobiliare sita in Via Palmoli adibita ad uso Negozio ed identificata (al tempo) al nceu al fg. 10 p.lla 65 sub 93, a firma del tecnico **********, un progetto

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

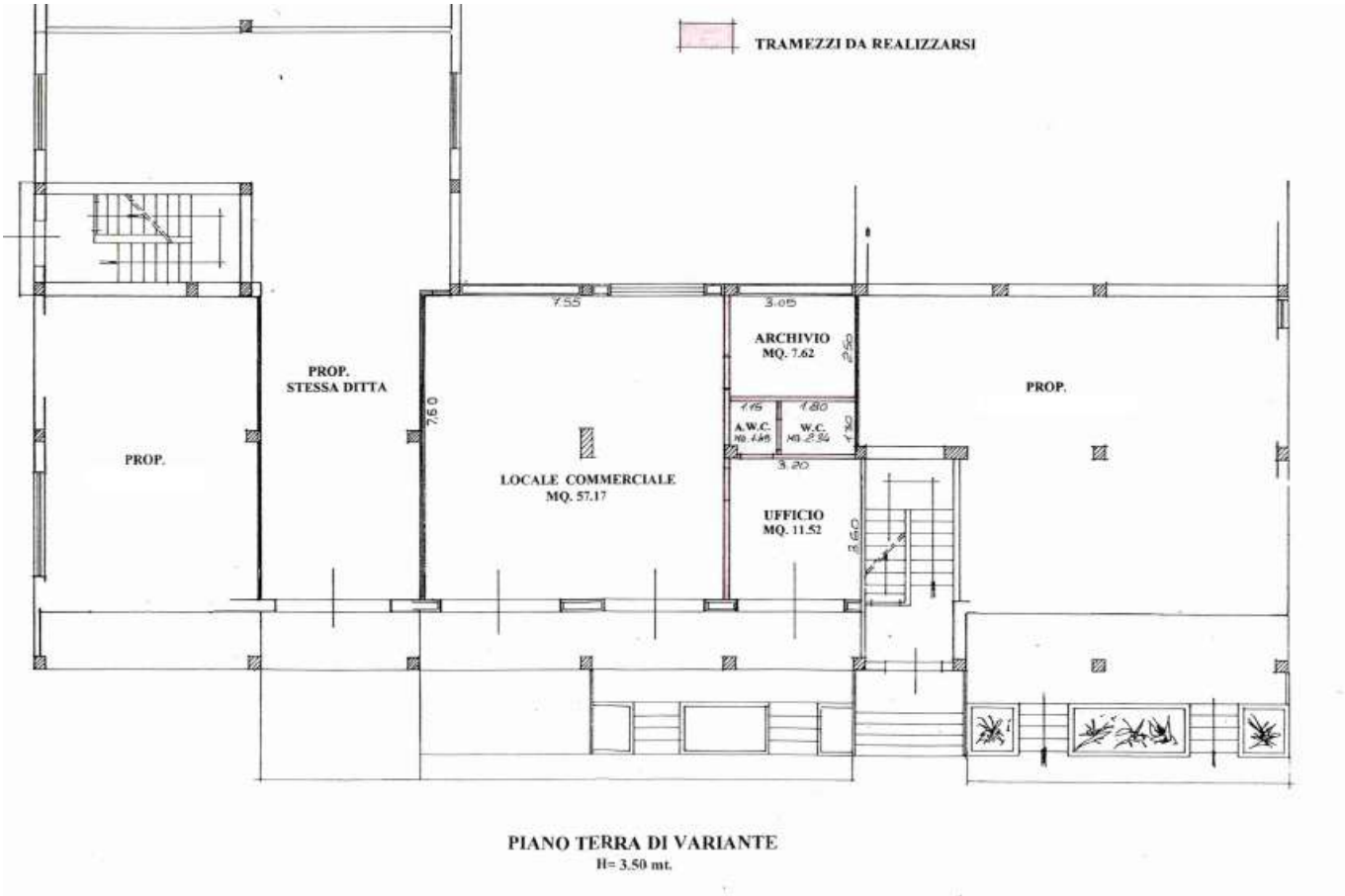
di frazionamento del locale al piano terra oggetto di condono, mediante la realizzazione di un tramezzo per dividere in due locali, adibiti entrambi ad attività commerciale, senza alcuna modifica per quanto riguarda i prospetti e gli accessi (vedasi planimetria).



In data 05/12/2001 il tecnico Geom. **********, a seguito di incarico del sig. ** ***** ****, presentava una **pratica SCIA n°180-2001**, protocollata in comune il 06/12/2001 con prot. 25435.

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

La pratica prevedeva per i locali oggi contraddistinti con il sub 108 e sub 109, un vano adibito a locale commerciale verso est, un vano adibito ad ufficio verso nord e prospiciente l'area d'ingresso, un piccolo disimpegno ed un vano adibito ad archivio, oltre al vano adibito a wc, ceco, posto ad ovest. Non venivano allegati sezioni o varianti per quanto riguarda l'altezza dei locali stessi (vedasi planimetria allegata).



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,***

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

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"

Situazione urbanistica dell'unità immobiliare contraddistinti con il Sub 105

In data 21 aprile 1997, veniva rilasciata alla ditta Immobiliare ******** S.r.l., la Concessione Edilizia in Sanatoria n°308 pratica 402 (condono)**, per la realizzazione di due **locali ad uso commerciale** previa tamponatura del portico al piano terra di fabbricato (fg. 10 part. 65/sub 60 e sub 61 (oggi sub 105, 108 e 109) ubicato in via di Palmoli, vedasi planimetria allegata).

In data 16 ottobre 1997, con pratica edilizia 33/1997, veniva rilasciata alla Ditta Immobiliare ********** la Concessione Edilizia per il completamento dell'edificio in via di Palmoli realizzato con concessione edilizia 218-88, nonché la sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per variante interna e prospettica già eseguite. In detta concessione edilizia risultava che le unità immobiliare contraddistinta con il Sub 105, oggetto di vendita forzata **veniva condonate con pratica edilizia 402 legge 724/94.**

Con DIA (Dichiarazione Inizio Attività) n°74-99, la sig.ra ********** presentava presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo , in qualità di Amministratore unico della società "Immobiliare ********** S.r.l., proprietaria dell'unità immobiliare sita in Via Palmoli adibita ad uso Negozio ed identificata (al tempo) al nceu al fg. 10 p.lla 65 sub 93 in corso di costruzione (oggi sub 105, 108 e 109), a firma del tecnico **********, un progetto di frazionamento del locale al piano terra oggetto

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

di condono, mediante la realizzazione di un tramezzo per dividere in due locali, **adibiti entrambi ad attività commerciale (negozio)**, senza alcuna modifica per quanto riguarda i prospetti e gli accessi (vedasi planimetria).

Da rimarcare come la suddetta unità immobiliare, urbanisticamente risulta locale commerciale (negozio) e non come erroneamente accatastato in data 06/05/2005 come locale magazzino C/3. A parere del sottoscritto detto locale doveva essere classificato come F3 (in corso di costruzione) in quanto anche nello stato di fatto in cui si trova, nella data del sopralluogo, che il sottoscritto Ctu ha effettuato, risulta allo stato grezzo, privo di intonaci e di pavimentazione, senza nessuna tramezzatura interna e senza nessun wc.

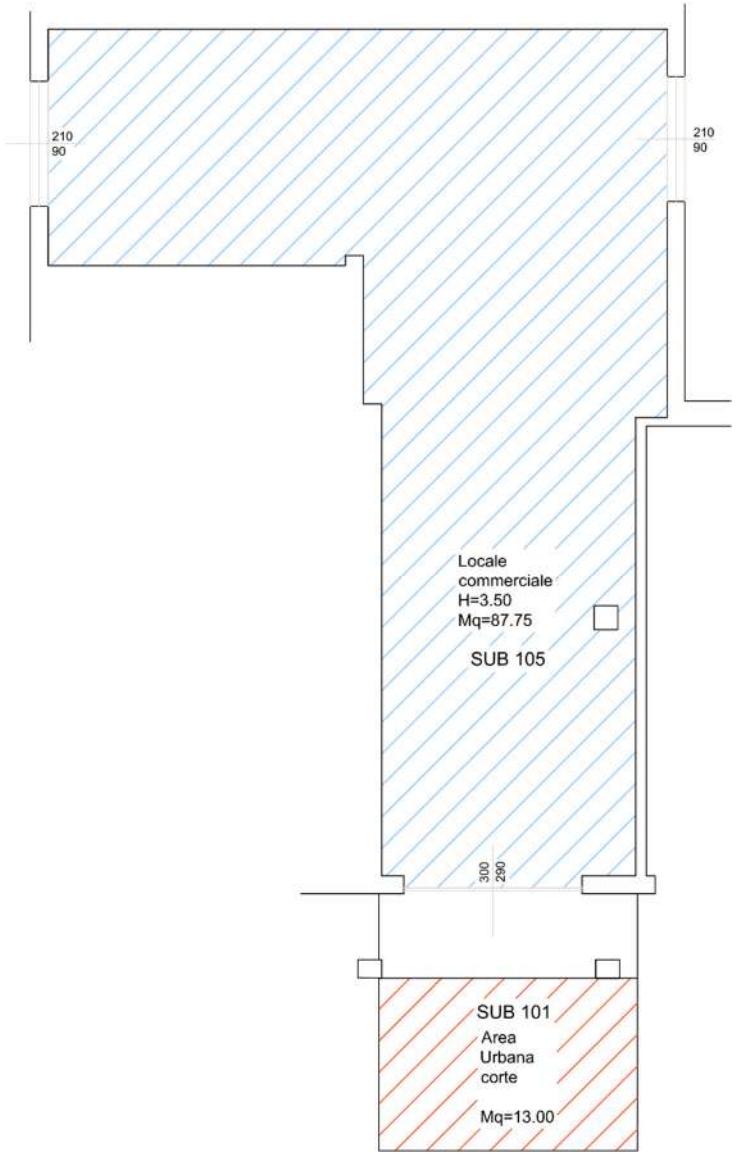
Pertanto il sottoscritto non ha provveduto a rettificare la planimetria catastale perché, anche se urbanisticamente il locale risulta a livello urbanistico assentito come locale commerciale (negozio), l'immobile deve essere ultimato mediante la realizzazione degli intonaci, della pavimentazione, delle certificazioni degli impianti presenti (elettrico) e munito di impianti idrici ed idraulici per la climatizzazione invernale. Pertanto si dovrà presentare una pratica scia edilzia o una pratica di Pdc, per il completamento dell'immobile a commerciale. Si rimarca come in fase di predisposizione di una nuova pratica edilizia a completamento del locale commerciale si dovrà necessariamente verificare tutte le superficie aereo illuminanti, e presentare i progetti degli impianti elettrici ed idraulici ai sensi del DM 37/08 e s.m. ed i oltre a verificare e predisporre il locale secondo i dettami del DM n. 236 del 1989.

Presso l'ufficio urbanistica non è stato reperito il Certificato di Agibilità e pertanto il Subalterno 105 non ne è munito.

Da informazioni prese da parte dell'amministratore di condominio si rimarca inoltre, come tutte le unità immobiliari presenti presso il fabbricato e quindi anche il Sub 105 non è munito di **collaudo sismico del cemento armato e per questo il locale nella situazione in cui si trova non potrà ottenere il certificato di agibilità se non dopo aver ottenuto il relativo collaudo sismico presso l'ufficio del Genio Civile di Chieti** e la sua ultimazione come su descritto.

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

Per la presentazione della pratica edilizia in comune a completamento del locale definito con il sub. 105 il sottoscritto CTU stima in Euro 2.000,00 l'onorario del tecnico ed Euro 100,00 per i diritti di segreteria da pagare a favore del comune di San Salvo, oltre ad Euro 75,00 per i diritti verso lo stato per la presentazione della pratica Docfa presso il catasto di Chieti ed Euro 700,00 per l'onorario del tecnico incaricato, a lavori ultimati.



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

Situazione urbanistica delle unità immobiliari contraddistinti con il Sub 108 e 109

In data 21 aprile 1997, veniva rilasciata alla ditta Immobiliare ******** S.r.l., la Concessione Edilizia in Sanatoria n°308 pratica 402 (condono)**, per la realizzazione di due **locali ad uso commerciale** previa tamponatura del portico al piano terra di fabbricato (fg. 10 part. 65/sub 60 e sub 61 (oggi sub 105, 108 e 109) ubicato in via di Palmoli, vedasi planimetria allegata).

In data 16 ottobre 1997, con pratica edilizia 33/1997, veniva rilasciata alla Ditta Immobiliare ********** la Concessione Edilizia per il completamento dell'edificio in via di Palmoli realizzato con concessione edilizia 218-88, nonché la sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per variante interna e prospettica già eseguite. In detta concessione edilizia risultava che le unità immobiliare contraddistinta con il Sub 105, oggetto di vendita forzata **veniva condonate con pratica edilizia 402 legge 724/94.**

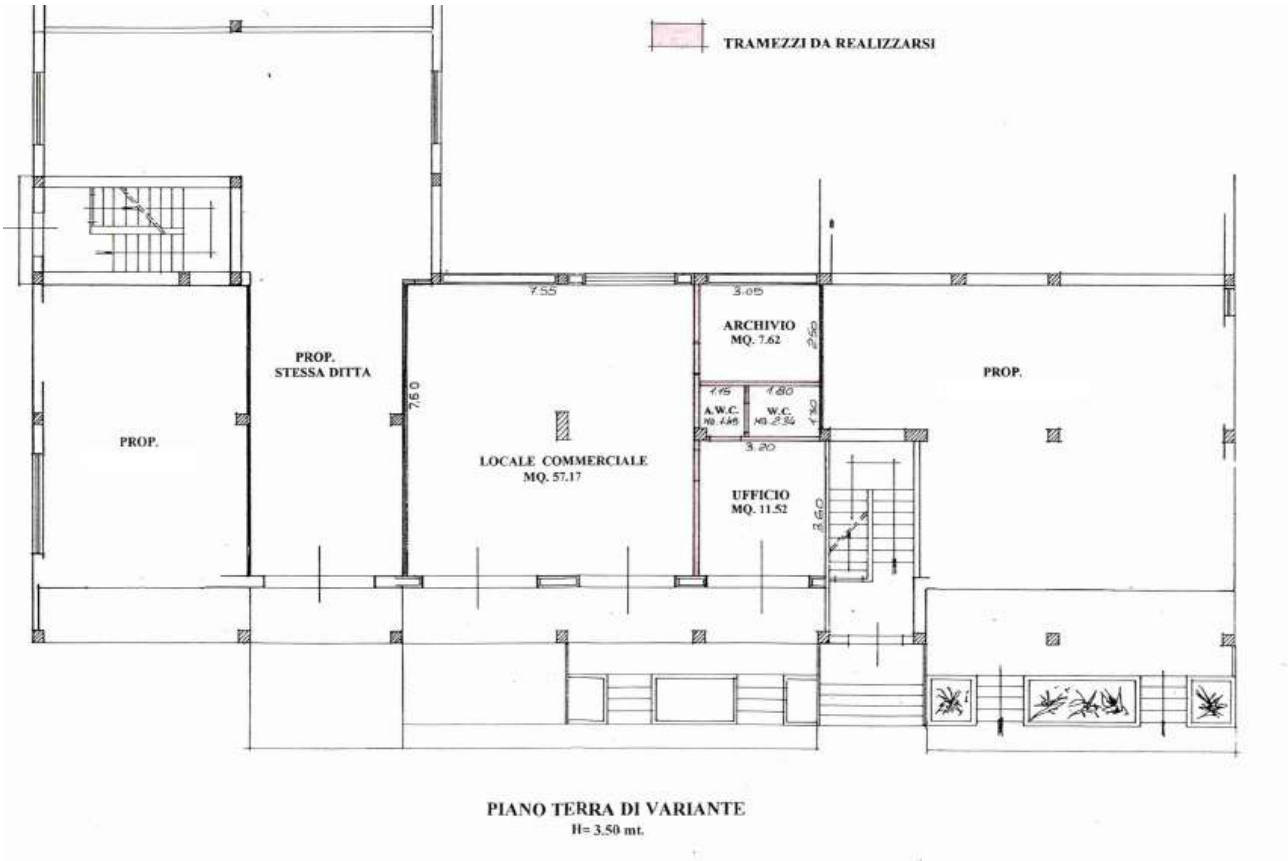
Con DIA (Dichiarazione Inizio Attività) n°74-99, la sig.ra ********** presentava presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo , in qualità di Amministratore unico della società "Immobiliare ********** S.r.l., proprietaria dell'unità immobiliare sita in Via Palmoli adibita ad uso Negozio ed identificata (al tempo) al nceu al fg. 10 p.lla 65 sub 93 in corso di costruzione (oggi sub 105, 108 e 109), a firma del tecnico **********, un progetto di frazionamento del locale al piano terra oggetto di condono, mediante la realizzazione di un tramezzo per dividere in due locali, **adibiti entrambi ad attività commerciale (negozio)**, senza alcuna modifica per quanto riguarda i prospetti e gli accessi (vedasi planimetria).

In data 05/12/2001 il tecnico Geom. **********, a seguito di incarico del sig. ** ***** ****, presentava una **pratica SCIA n°180-2001**, protocollata in comune il 06/12/2001 con prot. 25435.

La pratica prevedeva per i locali oggi contraddistinti con il sub 108 e sub 109, un vano adibito a locale commerciale verso est di mq 57.17, un vano adibito ad ufficio verso nord di mq 11.52, e prospiciente l'ufficio, un piccolo vano adibito ad anti wc di mq 1.49, oltre al vano adibito a wc mq 2.34, ceco, posto ad ovest e un vano archivio collegato con il vano locale commerciale posto anch'esso a ovest di mq 7.62.

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

Non venivano allegati sezioni o varianti per quanto riguarda l'altezza dei locali stessi (vedasi planimetria allegata).



Nello stato di fatto l'immobile risulta difforme per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la diversa destinazione d'uso dall'ultima pratica **n. SCIA n°180-2001**, presentata in comune il 06/12/2001 con prot. 25435. Infatti nello stato di fatto il vano locale commerciale di mq 57.17 è stato diviso per mezzo di un tramezzo in forati atto a formare di fatto due vani, uno adibito a magazzino posto verso est (oggi il subalterno 109), e la parte rimanente posta verso ovest è stato adibito ad ufficio ed unito con i vani wc., ufficio e archivio per mezzo di un disimpegno centrale e una porta presente nell'ufficio posto ad ovest (oggi subalterno 108). Pertanto si è effettuato un cambio d'uso e una diversa distribuzione interna senza le giuste autorizzazioni edilizie e pertanto nello stato di fatto risulta difforme. Inoltre rispetto alla pratica **n. SCIA n°180-2001** è stato realizzato

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

un vano posto ad una quota di calpestio pari a mt 2.30 rispetto alla quota di pavimento, accessibile per tramite una scala in acciaio a giorno, sovrastante il locale wc, disimpegno e archivio, rendendo quindi l'altezza di quest'ultimi vani difforme per l'altezza. Infatti nello stato di fatto sia il Wc che il vano archivio, unitamente al vano disimpegno risultano con altezza pari a mt 2.10 in difformità dall'altezza assentita pari a mt 3.50. Ai fine del DM 5 Luglio 1975 detti vani non posso essere collaudati perché l'altezza minima consentita e pari a mt 2.40 (vedasi rilievo allegato dello stato di fatto).

Per queste ragioni il locale censito con il con il subalterno 108 non potrà essere sanato.

I subalterni 108 e 109 devono essere sanati. Per ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis e ai sensi della Legge Regione Abruzzo n.19 del 24-06-2025 art. 7, si dovrà necessariamente chiudere la porta di collegamento tra il locale adibito a magazzino e contraddistinto con il subalterno 109 e il locale adibito ad ufficio contraddistinto con il subalterno 108 per renderle autonome. Inoltre si dovrà ripristinare l'altezza dei locali wc, anti wc e archivio come prevista nella pratica **n. SCIA n°180-2001 a mt 3.50** eliminando di fatto il locale ricavato a quota mt 2.30, accessibile dalla scala a giorno all'interno del vano wc in acciaio. Eliminati e rispristinato lo stato sanabile si potrà procedere alla presentazione di una scia edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 7 della Legge Regione Abruzzo n.19 del 24-06-2025 e ai sensi dell'art. 36 bis del dpr 380/01, per sanare appunto la diversa ripartizione interna (di fatto una divisione immobiliare, una diversa distribuzione interna e due cambii di destinazione urbanistica) e il cambio di destinazione urbanistica da locale commerciale (negozio) ad ufficio per il subalterno 108 e a magazzino per il subalterno 109. Detta sanatoria sarà necessariamente onerosa e soggetto a sanzioni e oblazioni.

Anche per i locali definiti con il subalterno 108 e 109 non è stato reperito il Certificato di Agibilità

Da informazioni prese da parte dell'amministratore di condominio si rimarca inoltre, come tutte le unità immobiliari presenti presso il fabbricato e quindi anche il 108 e 109 non sono muniti di **collaudo sismico del cemento armato e per questo i locali nella situazione in cui si trovano non potranno ottenere il certificato di agibilità se non dopo aver ottenuto il relativo collaudo sismico presso l'ufficio del Genio Civile di Chieti e la sua sanatoria edilizia come su descritto**.

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

Il condominio "CONDOMINIO **********", ubicato in via di Palmoli 41, San Salvo. Cod. Fiscale 92021420697 ha recentemente per tramite l'assemblea condominiale incaricato un tecnico per la risoluzione della mancanza del collaudo statico e per l'ottenimento del certificato di agibilità le cui spese sono ancora da quantificare.

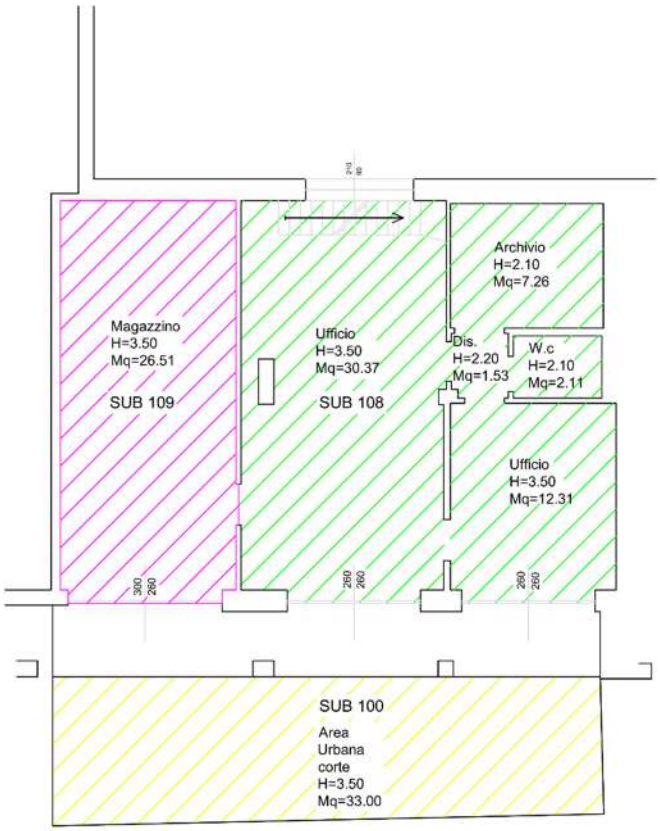
Per quanto riguarda la stima del calcolo degli oneri di urbanizzazione e degli oneri del costo di costruzione oltre alle sanzioni e alle oblazioni da pagarsi per l'ottenimento della sanatoria, il sottoscritto CTU sentito l'ufficio Urbanistica ed aggiornato sui costi degli oneri concessori secondo la delibera comunale n.52 del 18-02-2025, ha provveduto a stimare quanto segue:

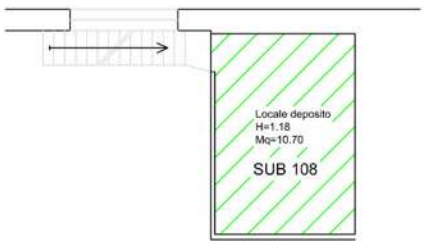
- Oblazione art. 6 bis Euro 1.000,00;
- Oblazione costo di costruzione per opere abusivamente realizzate internamente (opere che hanno causato il cambio d'uso e la divisone immobiliare oltre alle opere seguite interamente per difformità di distribuzione Detto calcolo dovrà tenere conto del computo metrico dei lavori eseguiti abusivamente applicandoci una percentuale a circa il 12 % e raddoppiata perché in sanatoria. Il sottoscritto professionista stima pertanto detto costo pari ad Euro 1.680,00.
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo i costi aggiornati dalla delibera comunale n.52 del 18-02-2025 che prevede € 8.39 metro cubo netti per le unità da sanare, raddoppiate.
- Il sottoscritto professionista stima pertanto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Euro 4.750,00.
- Diritti di segreteria per presentazione della pratica Scia pari ad Euro 100,00.
-Spese catastali 70,00 per scheda

Il sottoscritto stima l'onorario del Tecnico che dovrà presentare detta pratica in sanatoria in Euro 3.500,00

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

Stato di fatto subalterni 108 e 109





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

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."***

Da sottolineare che da dichiarazioni rese dagli amministratori sig.ra Sabrina Aquilio e l'Amministratore Peduto Dalmazio, gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare e quindi di vendita forzata risultano facenti parte di due condomini diversi entrambi denominati Condominio ********** ma con due distinti p.iva.

Dalle risultanze di tali dichiarazioni a parere del sottoscritto CTU sono presenti, per gli immobili oggetto di pignoramento immobiliari, a livello di individuazioni e riparti di spese ordinarie e straordinarie millesimali, per entrambi i condomini, errori di individuazione e di riparto, anche dovuta al fatto che gli attuali subalterni 108 e 109 sono derivate da un frazionamento senza le giuste autorizzazioni e risultano da sanare anche dal punto di vista urbanistico.

Dalle relative risultanze delle dichiarazioni rese dagli amministratori, risulta che l'immobile con il sub 108 e quindi anche il sub 109 appartengano contemperamento ad entrambi i condomini.

Il CTU ribadisce pertanto che le tabelle millesimali di entrambi i condomini vadano assolutamente corrette e attualizzate allo stato di fatto. Ad ogni modo lo stesso riporta integralmente le dichiarazioni che i suddetti amministratori hanno riferito, sulla situazione riscontrata e le spese ordinarie e straordinarie deliberate in capo ai locali oggetto di pignoramento.

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

Dichiarazione resa da parte dell'amministratore sig. Peduto Dalmazio per il Condominio ********** con p.iva 92021420697:

Gentilissimo Architetto, in riscontro la sua pec del 22.04 u.s. le comunico quanto segue:

In base alle comunicazioni avute al momento della mia nomina ad amministratore del condominio "**********", avvenuta nel lontano 2001, mi venne consegnata come unica documentazione il regolamento di condominio e la lista dei proprietari nella quale veniva indicato un solo immobile di proprietà del Sig. ** ***** ****. Da allora, non avendo avuto alcuna comunicazione relativa a frazionamenti, sdoppiamenti o variazioni di destinazione d'uso, non ho ritenuto necessario dover aggiornare l'anagrafe condominiale, anche perché da parte del soggetto interessato non vi sono mai state contestazioni o opposizioni ai bilanci consuntivati. Preciso pertanto che nelle attuali tabelle millesimali, in capo alla proprietà del Condòmino ** ***** **** risulta un solo locale commerciale che rappresenta una quota di millesimi 148,84. Certifico inoltre che l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria del locale interessato è di **euro 230,00 annui circa**. Vi è inoltre un saldo da versare **per gli anni precedenti pari ad euro 315,58**. Al momento non vi sono spese straordinarie deliberate ma va precisato che è stato dato incarico all'Architetto Norberto Gabliardi di procedere al necessario per richiedere l'agibilità della palazzina, mai richiesta dall'impresa che ha realizzato il fabbricato. Non è possibile al momento stimare un preventivo dettagliato.

Dichiarazione resa da parte dell'amministratrice sig.ra Sabrina Aquilio per il Condominio ********** con p.iva 92014040692: lo sottoscritta Dott.ssa Sabrina Aquilio in qualità di amministratore protempore del Condominio ********** Via Di Palmoli, 39 San Salvo C.F. 92014040692 dichiaro che il Sig. ** ***** **** proprietario di una unità immobiliare individuata ai Sub. 105 e Sub 108 nel medesimo condominio

è moroso alla data odierna delle seguenti quote ordinarie riferite al Preventivo Gestione 25/26 e saldo due anni precedenti, nello specifico: **Sub 105 saldo esercizi precedenti euro 78,69 ; gestione corrente preventivo 25/26 euro 64,71, Sub 108 saldo esercizi precedenti euro 215,59; gestione corrente preventivo 25/26 euro 177,21.** Inoltre comunico che sempre nel medesimo condominio

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

sono stati approvati in data 30/04/2025 i lavori straordinari di ristrutturazione edificio, per i suddetti lavori ancora in corso di esecuzione il Sig. ** ***** **** è moroso alla data odierna delle seguenti quote straordinarie:

Sub 105 euro 2.944,00

Sub 108 euro 9.434,35

La suddetta dichiarazione si rilascia per gli usi consentiti ed in base alla richiesta pervenuta dal CTU incaricato dal Tribunale di Vasto nella procedura n. 61- 2025.

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.***

I subalterni contraddistinti con il subalterno 108, 109 e 100 fanno parte del "CONDOMINIO **********", ubicato in via di Palmoli 41, San Salvo. Cod. Fiscale 92021420697 amministrato dalla DIEMME di San Salvo, mentre gli immobili contraddistinti con il subalterno 105 e 101 fanno parte del Condominio… amministrato dall'Agenzia Condominiale Trignina e risultano di proprietà esclusiva con quota pari 1/1, intestati a al **Sig. ** ***** ****, nato a San Salvo (CH) il ********** **********, C.F.: ********** **********, ivi residente alla Via Pietro Mascagni, n. 14, dei diritti di piena proprietà allo stesso spettanti per l'intero sui seguenti beni immobili siti nel Comune di San Salvo:

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 100,** cat. F/1;

- **magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 109,** cat. C/2, cl. 3, rendita C 65,80;

- **appartamento di tipo civile alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportato in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 108,** cat. A/2, cl. 2, rendita C 286,63;

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

- magazzino e locali deposito alla Via Di Palmoli n. 39, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 105,** cat. C/2, cl. 2 rendita C 190,88;

- **area urbana alla Via Di Palmoli**, piano T, riportata in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 101,** cat. F/1.

I su indicati beni sono beni esclusivi del **Sig. ** ***** ****, nato a San Salvo (CH) il ********** **********, C.F.: ********** **********.

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 maggio 2026, risultano i seguenti gravami:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Vasto del 18 aprile 2018 repertorio n. 143 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 2 agosto 2018 al numero generale 13088 e al numero particolare 1528 a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma C.F. 14535321005, per capitale di € 190.839,65 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 214.861,75, a carico di ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 105, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 108, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 109.

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

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Vasto del 17 novembre 2025 repertorio n. 1175 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24 dicembre 2025 al numero generale 24768 e al numero particolare 19551 a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma C.F. 14535321005, domicilio ipotecario eletto in Siena Npl 2018 S.r.l. Via Curtatone 3 Roma, a carico di ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 109, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 108, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 105, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101.

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

Il sottoscritto CTU effettuava due sopralluoghi, il primo in data 11/04/2026 e la seconda in data 25/04/2026. Tutti gli immobili oggetto di vendita forzata sono occupati dalla ********** **********con sede in Sal Salvo alla via Di Palmoli 39/41, p.iva ********** ********** con amministratore unico la sig.ra Di ********** **********c,f, ********** **********, la quale svolge presso i suddetti locali l'attività di ufficio nel subalterno 108 e magazzino per il subalterno 109 e 105, in forza di un comodato d'uso a tempo indeterminato firmato in San Salvo il 01/06/2018 tra appunto il comodatario su indicato e il comodante sig. ** ***** **** proprietario dei locali oggetto di pignoramento immobiliare. Il su indicato contratto di comodato d'uso non risulta registrato presso l'agenzia delle entrate di Vasto.

Da rimarcare come nel contratto di comodato d'uso non vengono riportate le unità immobiliari identificati con i relativi subalterni ma indicato generalmente come locale commerciale, uffici e magazzini.

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

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

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 30-01-2026 con istanza prot. 13241 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 contratti di locazione** in corso registrati dal sig. ** ***** **** Cf. ********** **********, per i beni facenti parte della suddetta procedura espropriativa N. 61-2026.

Tutti gli immobili oggetto di vendita forzata sono occupati dalla ********** **********con sede in Sal Salvo alla via Di Palmoli 39/41, p.iva ********** ********** con amministratore unico la sig.ra Di ********** **********c,f, ********** **********, la quale svolge l'attività di ufficio, in forza di un comodato d'uso a tempo indeterminato firmato in San Salvo il 01/06/2018 tra appunto il comodatario su indicato e il comodante sig. ** ***** **** proprietario dei locali oggetto di pignoramento immobiliare. Il su indicato contratto di comodato d'uso non risulta registrato presso l'agenzia delle entrate di Vasto.

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 proprietà di locale adibito ad Ufficio posto al piano terra di un condominio di natura residenziale denominato ********** in via Di Palmoli n.39 di San Salvo, da conformare e da sanare a titolo oneroso per cambio di destinazione urbanistica, divisione di unità immobiliare e diversa distribuzione degli spazi interni, identificato al NCEU **fg. 10 Particella 65 Subalterno 108** con

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

categoria catastale non conforme A/2 e da conformare in A/10 a sanatoria ottenuta, formato da due vani uffici di mq 30.37 e mq 12.31 un disimpegno di mq. 1.53, un wc. di mq. 2.11 ed archivio di mq. 7.26 con superficie catastale di mq. 59 escluse le aree scoperte, con rendita catastale pari ad € 286,63.

L'immobile risulta non conforme alle pratiche edilizie rilasciate e risulta pertanto da conformare per opere non sanabili e da sanare ai sensi dell'art.36 bis. Per l'immobile manca il certificato di agibilità e manca il collaudo statico della struttura in cemento armato.

Piena proprietà di locale adibito magazzino con ingresso indipendente, posto al piano terra di un condominio di natura residenziale denominato ********** in via Di Palmoli n.39 di San Salvo, da sanare per cambio di destinazione urbanistica e per divisione di unità immobiliare a titolo oneroso, identificato al NCEU al **fg. 10 Particella 65 Subalterno 109** con categoria catastale conforme C/2, formato da un vano di mq 26.51, pavimentato e intonaco a civile con superficie catastale di mq. 29 e consistenza mq 26 escluse le aree scoperte, con rendita catastale pari ad € 65,80.

L'immobile risulta non conforme alle pratiche edilizie rilasciate e risulta pertanto da sanare ai sensi dell'art.36 bis. Per l'immobile manca il certificato di agibilità e manca il collaudo statico della struttura in cemento armato.

Piena proprietà di Area Urbana identificato al NCEU **fg. Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100** di superficie catastale pari a mq 33 con categoria catastale F/1 in parte pavimentata e in parte no, confinante con marciapiede di pubblica utilità.

Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Vasto del 18 aprile 2018 repertorio n. 143 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 2 agosto 2018 al numero generale 13088 e al numero particolare 1528 a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma C.F. 14535321005, per capitale di € 190.839,65 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 214.861,75, a carico di ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Vasto del 17 novembre 2025 repertorio n. 1175 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24 dicembre 2025 al numero generale 24768 e al numero particolare 19551 a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma C.F. 14535321005, domicilio ipotecario eletto in Siena Npl 2018 S.r.l. Via Curtatone 3 Roma, a carico di ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

LOTTO N°2 Piena proprietà di locale adibito urbanisticamente a locale commerciale allo stato grezzo, senza intonaci, senza pavimentazione e senza impianti di climatizzazione, posto al piano terra di un condominio di natura residenziale denominato ********** in via Di Palmoli n.39 di San Salvo, da completare ed ultimare, identificato al NCEU **fg. 10 Particella 65 Subalterno 105** con categoria catastale non conforme C/2, formato da un solo vano di mq netti pari a 87.75 con rendita pari ad Euro 190,88 con consistenza catastale di mq 88.00 e totale pari a Mq 95.00. L'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie rilasciate, ma manca il certificato di agibilità e manca il collaudo statico della struttura in cemento armato.

Piena proprietà di Area Urbana identificato al NCEU **fg. Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101** di superficie catastale pari a mq 13 con categoria catastale F/1 non pavimentata, confinante con marciapiede di pubblica utilità.

Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Vasto del 18 aprile 2018 repertorio n. 143 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 2 agosto 2018 al numero generale 13088 e al numero particolare 1528 a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma C.F. 14535321005, per capitale di € 190.839,65 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 214.861,75, a carico di ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Vasto del 17 novembre 2025 repertorio n. 1175 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24 dicembre 2025 al numero generale 24768 e al numero particolare 19551 a favore di Siena Npl 2018 Srl con

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

sede in Roma C.F. 14535321005, domicilio ipotecario eletto in Siena Npl 2018 S.r.l. Via Curtatone 3 Roma, a carico di ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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

LOTTO N.1

Le unità immobiliari facente parte del lotto n.1 sono gli immobili censiti al Nceu al fg. 10 p.lla 65 subalterni 108, 109 e 100.

Il subalterno identificato con il subalterno 108 adibito ad ufficio risulta posto al piano terra di un condominio di natura residenziale denominato ********** in via Di Palmoli n.39 di San Salvo, da conformare e da sanare a titolo oneroso per cambio di destinazione urbanistica, divisione di unità

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

immobiliare e diversa distribuzione degli spazi interni, identificato al NCEU **fg. 10 Particella 65 Subalterno 108** con categoria catastale non conforme A/2 e da conformare in A/10 a sanatoria ottenuta. Esso è formato da due vani uffici rispettivamente di mq 30.37 e di mq 12.31 un disimpegno di mq. 1.53, un wc. di mq. 2.11 ed archivio di mq. 7.26 con superficie catastale di mq. 59 escluse le aree scoperte, con rendita catastale pari ad € 286,63. Lo stesso risulta pavimentata con gress ed intonacato a civile. Presenta un impianto con climatizzatori a split.

Locale adibito magazzino con ingresso indipendente, posto al piano terra di un condominio di natura residenziale denominato ********** in via Di Palmoli n.39 di San Salvo, da sanare per cambio di destinazione urbanistica e per divisione di unità immobiliare a titolo oneroso, identificato al NCEU al **fg. 10 Particella 65 Subalterno 109** con categoria catastale conforme C/2, formato da un vano di mq 26.51, pavimentato e intonaco a civile con superficie catastale di mq. 29 e consistenza mq 26 escluse le aree scoperte, con rendita catastale pari ad € 65,80. Area Urbana identificato al NCEU **fg. Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100** di superficie catastale pari a mq 33 con categoria catastale F/1 in parte pavimentata e in parte no, confinante con marciapiede di pubblica utilità.

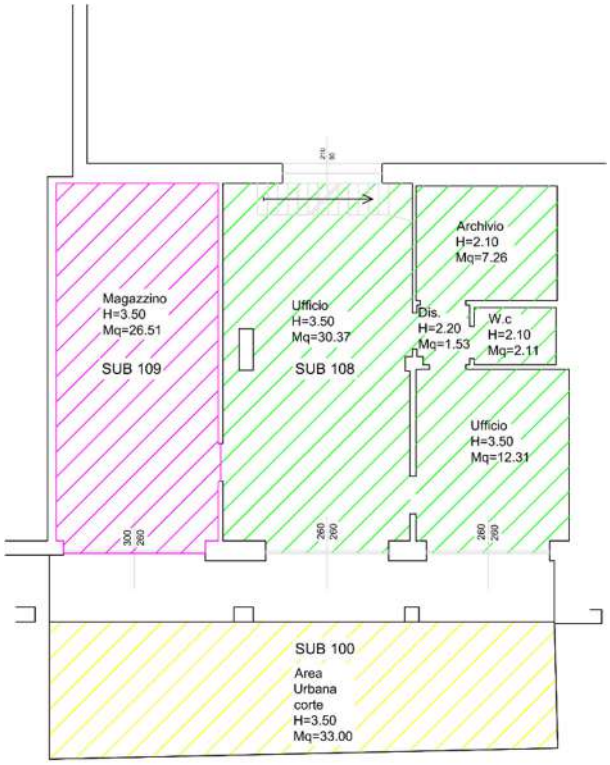
Dati catastali **LOTTO N°1**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq ragguagliata
Fg.	P.lla	Sub					
10	65	108	TERRA	LOCALE UFFICIO	59.34	100%	59.34

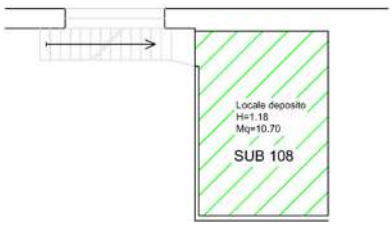
Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

10	65	109	TERRA	LOCALE MAGAZZINO	28.56	100%	28.56
10	65	100	TERRA	AREA URBANA	33.00	100%	33.00

LOTTO 1

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





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

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

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 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);

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

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 %.

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

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

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);
- 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

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

- 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.

LOTTO N.1 **Locale Ufficio da sanare FG.10 p.lla 65 sub 108, Locale magazzino Fg. 10 P.lla 65 sub 109, Area Urbana Fg. 10 p.lla 65 sub 100**

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

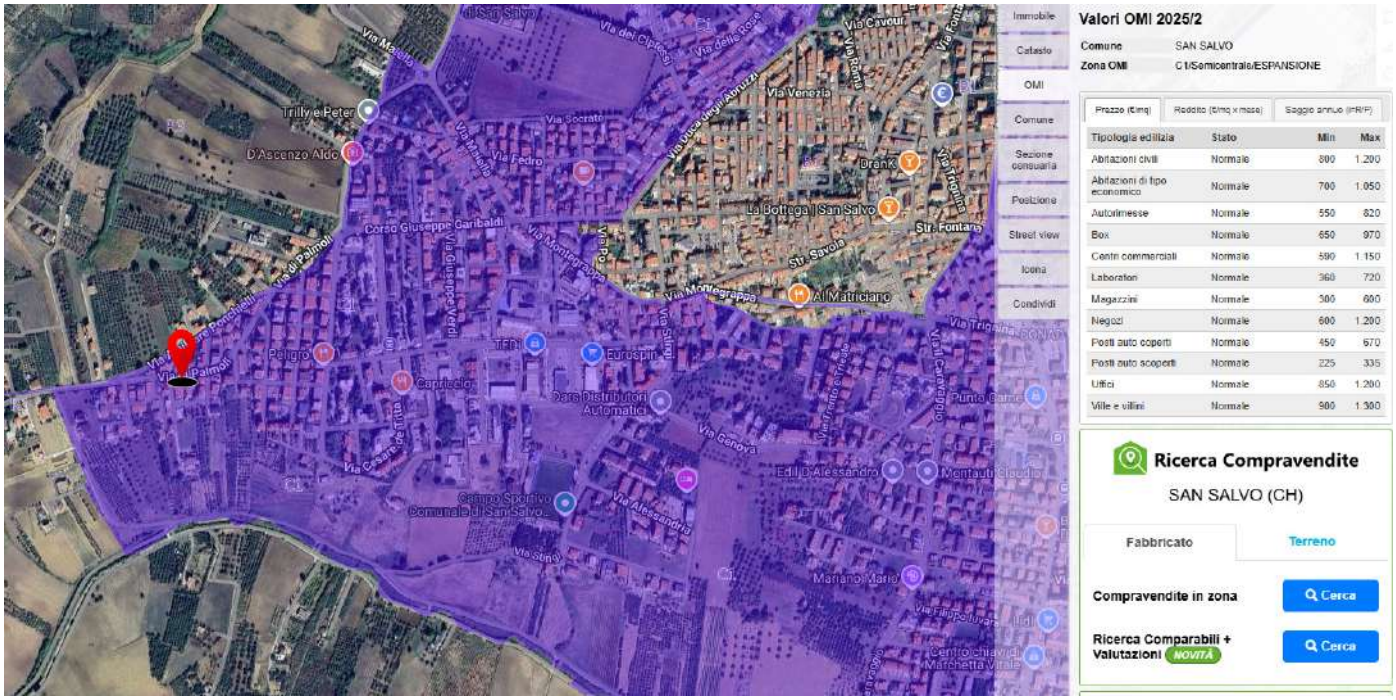
Provincia: Chieti, Comune: SAN SALVO

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

Fascia/zona: SEMICENTRALE/C1/ESPANSIONE

Destinazione: *Residenziale* Abitazioni Civili

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo Civili*



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		

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

Servizi pubblici	Vicini (< 300m)		0,3	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	**+ 0,0**
	Lontani (> 300m < 3.000m)	X			
	Assenti (> 3.000m)		-0,3		
Trasporti pubblici	Vicini (< 300m)		0,5	Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	**+0,0**
	Lontani (> 300m < 3.000m)	X			
	Assenti (> 3.000m)		-0,5		
Servizi commerciali	Vicini (< 300m)		0,1	Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	**+0,0**
	Lontani (> 300m < 3.000m)	X			
	Assenti (> 3.000m)		-0,1		
Verde pubblico	Vicino (< 300m)		0,1	Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	**+0,0**
	Lontano (> 300m < 3.000m)	X			
	Assente (> 3.000m)				
Dotazione di parcheggi	Normale			Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	**-0,1**
	Scarsa	X	-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		-10		
	Realizzato da 20 ÷ 30 anni	X	-20		**-20**
	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.	

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

	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				
	Scarse	X	-0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.	- 0.5
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				
	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	X	1		1
	2		0,5		
	oltre 2 (fattore x piano)		-0,1	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano Fuori Terra	
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		0,2		
	Attico		0,5		
N. piani interni	1		1		
	2				
	3		-0,5		
	più di 3 (fattore x piani)		-0,3		
Bagni e Servizi	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)		-0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	
	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.	

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

	Normale				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
	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

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

	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

- 21,00%

STIMA SUBALTERNO 108 UFFICIO

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 108** (ufficio da sanare urbanisticamente), considerata la sua situazione manutentiva, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente considerare in **€ 1.050,00 il valore a metro quadro**, valore pari al valore medio dell'Osservatorio Immobiliare.

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CHIETI
Comune: SAN SALVO
Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	850	1200	L	3,6	5,4	N

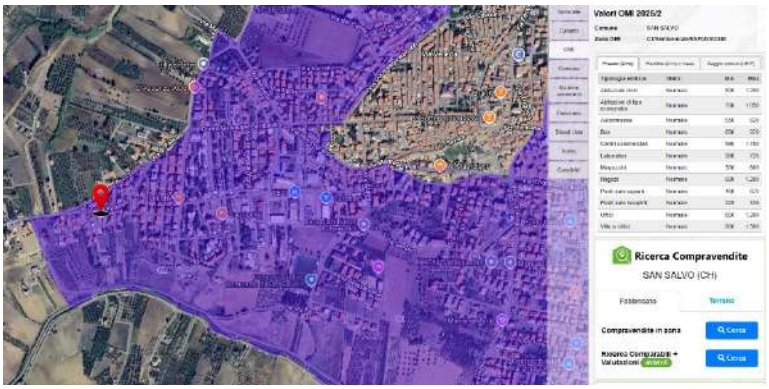
Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

Vu = 1050,00 x (1 – 21.00/100) = 829.50,00 €/mq arrotondato a €/mq 830,00

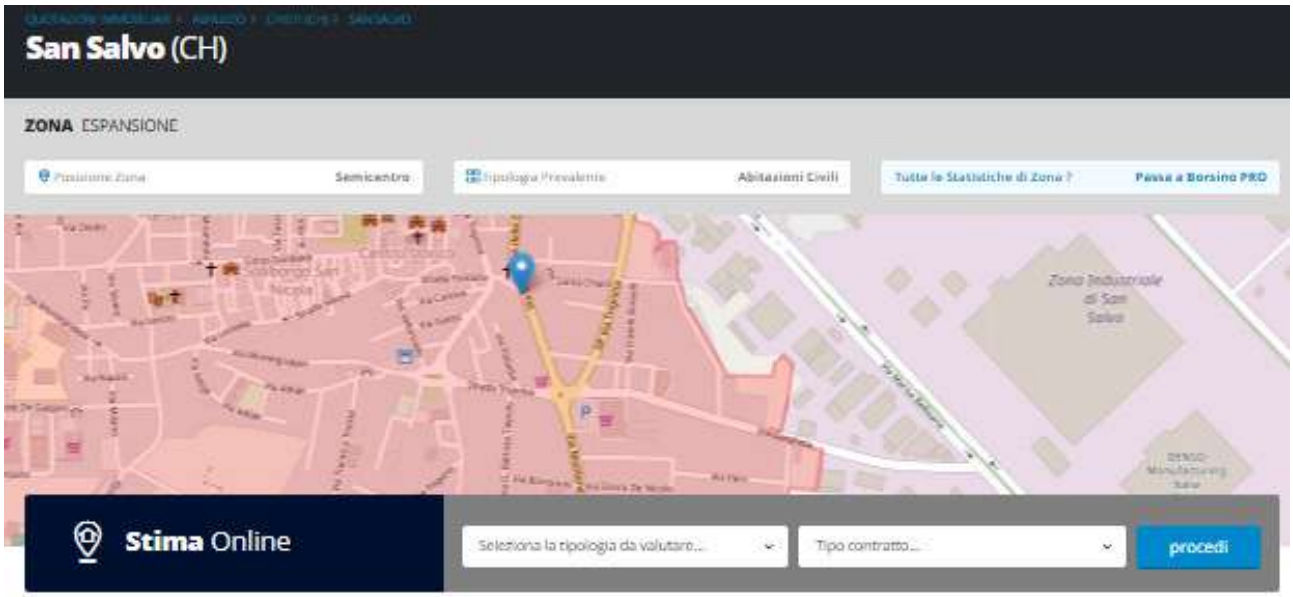
Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette **€/mq 850,00**

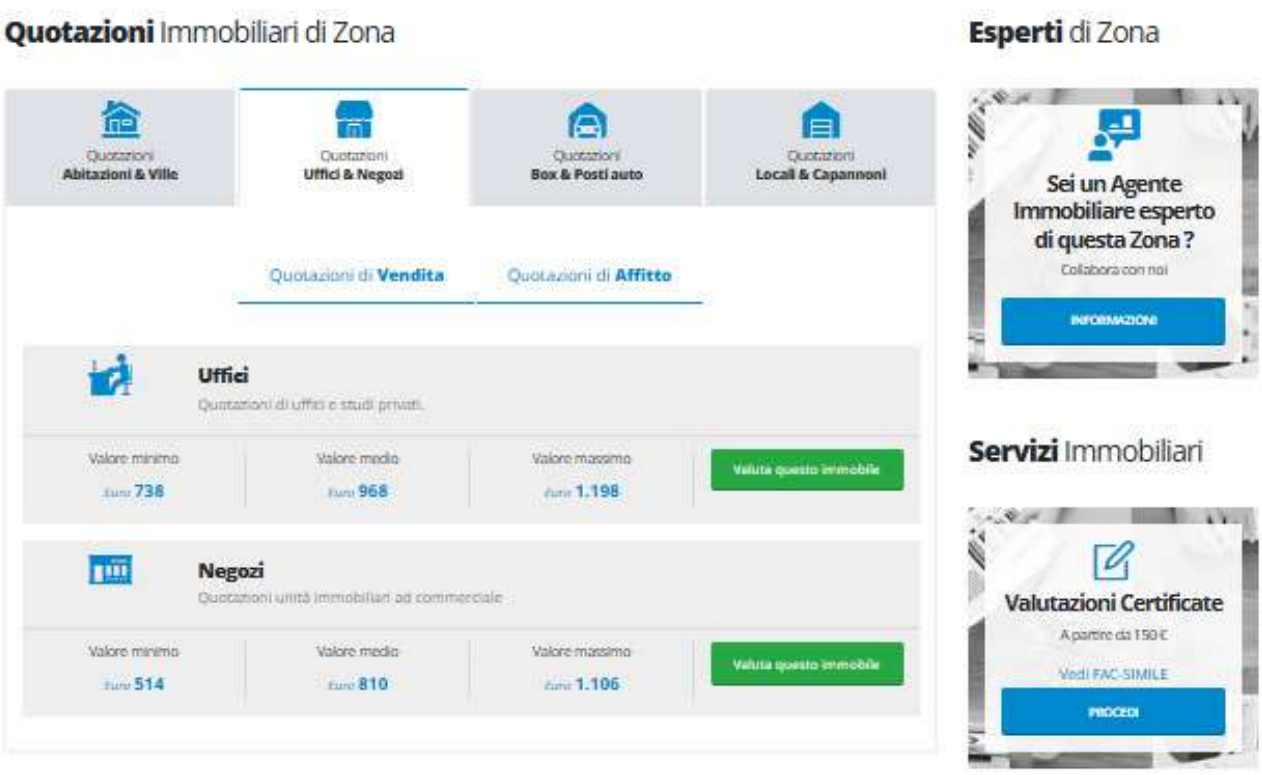
STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

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





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 *gli uffici* si attesta nella fascia del restante territorio che va da un minimo di €/mq 738,00 ad un massimo di 1.198,00 – *valore medio €/mq 968,00.*

In considerazione dello stato manutentivo dell'unità **Ufficio contraddistinta con Sub 108** lo scrivente CTU indica come prezzo di riferimento il prezzo medio indicato dal borsino immobiliare pari a €/mq 968,00.

Si può quindi assumere per la stima **il valore a metro quadro da fonti dirette pari €/mq 970,00**

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 di tipo uffici dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e "corretto" dai coefficienti di merito, risulta pari a **€/mq 850,00** - il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a **€/mq 790,00**

Per la stima del locale ufficio costituente il lotto contraddistinto con il Sub 108, si può assumere la media dei due valori (€ 850,00+€ 970,00) che è pari al valore unitario di **€/mq 910,00**

Pertanto il valore **medio di mercato dell'immobile contraddistinto con il sub 108 è di €/mq 910,00 (Vu)** che deve essere applicato alla superficie rilevata lorda dell'ufficio da sanare contraddistinto con il sub 108, detratti i costi necessarie per la sanatoria urbanistica.

STIMA SUBALTERNO 109 MAGAZZINO

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 109** (magazzino da sanare urbanisticamente per divisione e cambio di destinazione d'uso), considerata la sua situazione

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

manutentiva, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente considerare in **€ 450,00 il valore a metro quadro**, valore pari al valore medio dell'Osservatorio Immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CHIETI
Comune: SAN SALVO
Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	590	1150	L	2,8	5,6	N
Magazzini	NORMALE	300	600	L	1,7	3,4	N
Negozi	NORMALE	600	1200	L	4,1	8,2	N

Applicando il coefficiente globale di merito al valore massimo unitario, per via del sue ottime rifiniture si ottiene: Vu = 600,00 x (1 – 21.00/100) = 474,00€/mq arrotondato a €/mq 475,00

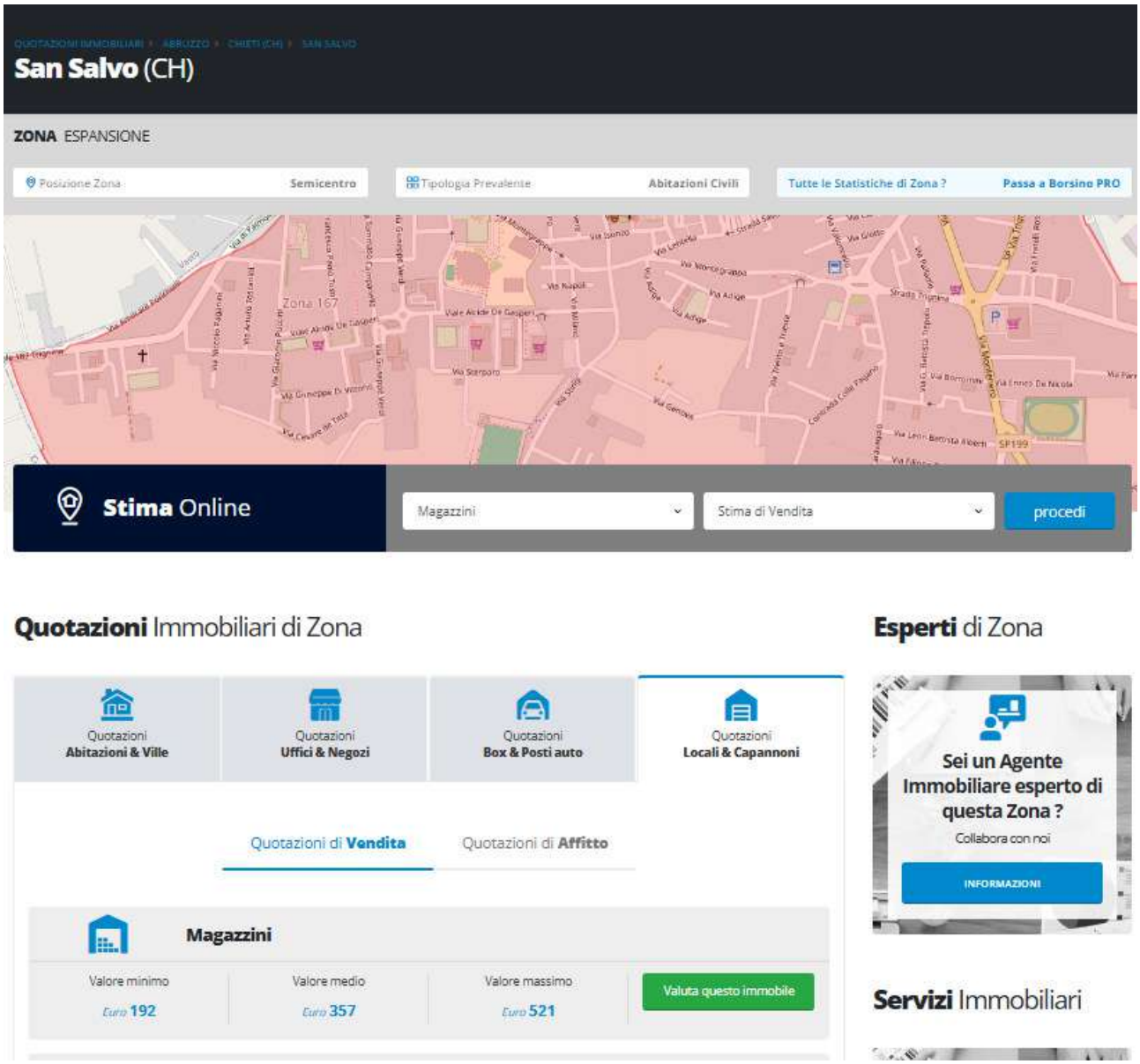
Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette **€/mq 475,00**

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 *i magazzini* si attesta nella fascia del restante territorio che va da un minimo di €/mq 192,00 ad un massimo di 521,00 – *valore medio €/mq 357,00.*

In considerazione dello stato manutentivo e il suo grado di finiture di buona qualità, per l'unità **magazzino contraddistinta con Sub 109** lo scrivente CTU indica come prezzo di riferimento il prezzo

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

massimo (per le sue condizioni ottime di finiture) indicato dal borsino immobiliare pari a €/mq 521,00.

Si può quindi assumere per la stima **il valore a metro quadro da fonti dirette pari €/mq 520,00**

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 magazzini dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e "corretto" dai coefficienti di merito, risulta pari a **€/mq 475,00** - il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a **€/mq 520,00**

Per la stima del locale ufficio costituente il lotto contraddistinto con il Sub 109, si può assumere la media dei due valori (€ 475,00+€ 520,00) che è pari al valore unitario di **€/mq 497,50 che si può arrontondare a €/mq 500,00**

Pertanto il valore **medio di mercato dell'immobile contraddistinto con il sub 109 è di €/mq 500,00 (Vu)** che deve essere applicato alla superficie rilevata lorda dell'ufficio da sanare contraddistinto con il sub 109, detratte i costi necessarie per la sanatoria urbanistica.

Per quanto riguarda l'area urbana contraddistinto con il Sub 100, antistante i locali contraddistinti con i subalterni 108 e 109 si precisa che detta area urbana debba essere necessariamente venduta (anche in futuro) unitamente ai suoi locali antistanti perché gli stessi hanno una forte dipendenza con essa per via dell'unico punto di accesso.

Il sottoscritto pertanto, valuta la suddetta area urbana contraddistinta con il subalterno 100 del fg. 10 p.lla 65 contraddistinto in catasto con la categoria F1 , pari ad **€ 100,00.**

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

Dati catastali San Salvo **LOTTO N°1**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di raggualglio	Totale in Euro
Fg 10	P.lla 65	Sub 108	Terra	Ufficio	59.34	€ 910,00	100%	€ 53.999,40
Fg 10	P.lla 65	Sub 109	Terra	Magazzino	28.56	€ 500,00	100%	€ 14.280,00
Fg 10	P.lla 65	Sub 100	Terra	Area Urbana	33.00	€ 100,00	100%	€ 3.300,00
		Stima delle spese necessarie per ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte						
Spese per opere								€ 3.000,00
Spese per oblazione in sanatoria								€ 7.430,00
Spese per onorario tecnico								€ 3.500,00
Spese per diritti SCIA								€ 100,00
				Spese totali da detrarre sul valore di stima				**€14.030,00**
Calcolo Importo Totale LOTTO N°1 UFFICIO FG.10 P.lla 65 SUB 108, MAGAZZINO FG.10 P.lla 65 SUB 109 e AREA URBANA FG.10 P.lla 65 SUB 100								**€ 57.549,40**
								€ 57.549,40

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

Importo UFFICIO SUB 108+MAGAZZINO SUB 109+AREA URBANA SUB 100 del LOTTO N°1		

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 Ufficio contraddistinto al NCEU del Comune di San Salvo al fg. 10 p.lla 65 sub 108 , un Magazzino contraddistinto al NCEU del Comune di San Salvo al fg. 10 p.lla 65 sub 109 ed un'area urbana contraddistinto al NCEU del Comune di San Salvo al fg. 10 p.lla 65 sub 100 facenti parte di un complesso immobiliare denominato Condominio **********, risultano di proprietà esclusiva con quota pari 1/1, intestati a ** ***** **** C.F.: ********** **********.

LOTTO 1 è pari ad € 57.549,40

(eurocinquantasettemilacinquecentoquarantanove/40)

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

Descrizione degli immobili

LOTTO N.2

Le unità immobiliari facente parte del lotto n.2 sono gli immobili censiti al Nceu al fg. 10 p.lla 65 subalterni 105, e 101.

Il subalterno identificato con il subalterno 105 urbanisticamente risultante come locale commerciale, accatastato erroneamente con categoria C/2 magazzino (a parere del ctu il seguente locale doveva essere accatastato in F/3 locale in corso di costruzione), risulta nello stato di fatto allo grezzo. Mancano infatti gli impianti termici ed idraulici oltre che tutti gli intonaci e i pavimenti.

Lo stesso risulta posto al piano terra di un condominio di natura residenziale denominato ********** in via Di Palmoli n.39 di San Salvo, risulta pertanto da completare, mediante la presentazione di una partica scia a completamento. Lo stesso è identificato al NCEU **fg. 10 Particella 65 Subalterno 105** con categoria catastale non conforme C/2 ma da completare, e ad opere ultimate da accatastare in C/1 (locale commerciale come assentito urbanisticamente).Esso è formato da un solo vano di mq netti pari a 87.75 munito di unico ingresso con serranda avvolgibile in metallo ma senza infissi d'ingresso. Come già descritto risulta allo stato grezzo e pertanto va completato.

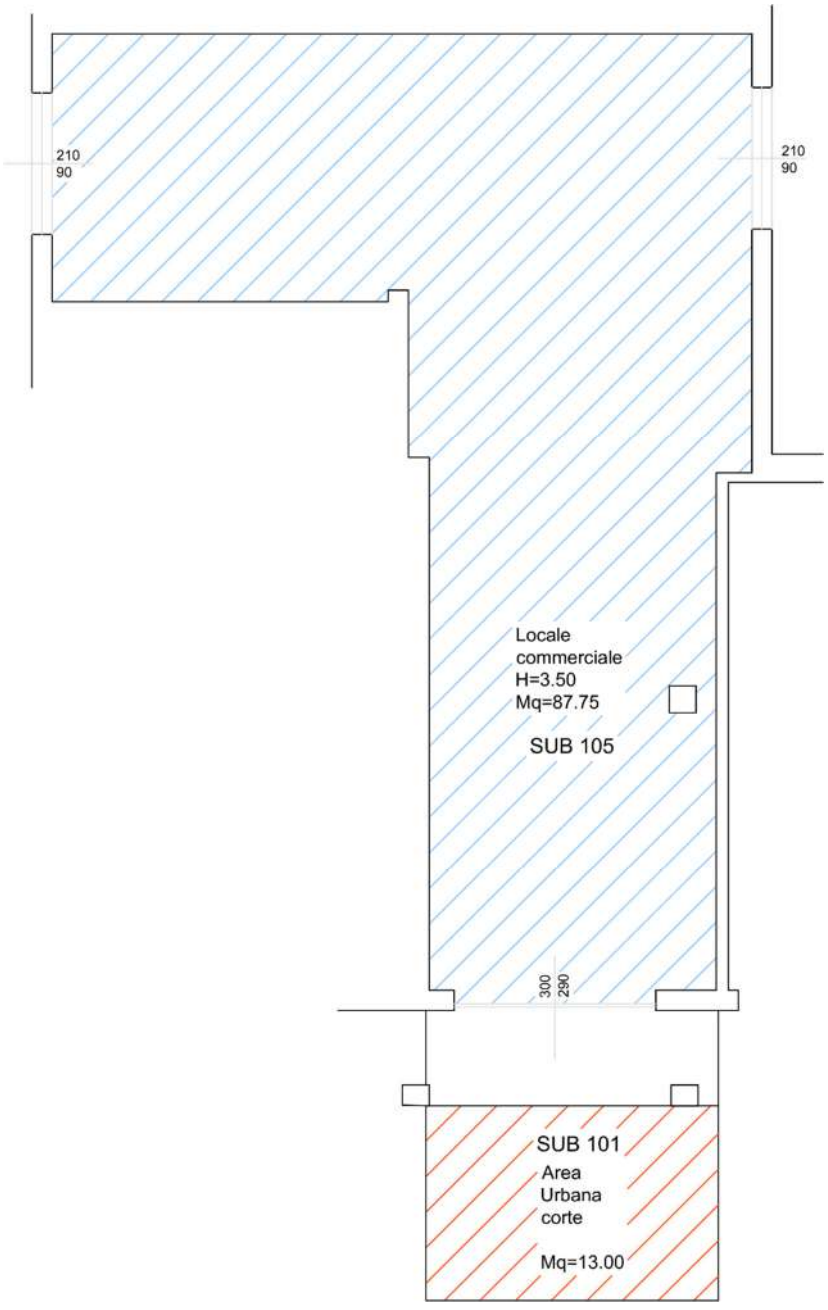
Antistante tale area vi è presente un'area Urbana identificato al NCEU **fg. Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101** di superficie catastale pari a mq 13 con categoria catastale F/1 non pavimentata, confinante con marciapiede di pubblica utilità, che alla data della redazione della seguente relazione risulta oggetto di manutenzione straordinaria per opere di impermeabilizzazione.

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

Dati catastali **LOTTO N°2**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq ragguagliata
Fg.	P.lla	Sub					
10	65	105	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	93.23	100%	93.23
10	65	101	TERRA	ARREA URBANA	13.00	100%	13.00

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

LOTTO 2



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

STIMA SUBALTERNO 105 LOCALE COMERCIALE ALLO STATO GREZZO

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 105** (urbanisticamente locale commerciale allo stato grezzo da completare), lo scrivente ritiene di poter sinteticamente considerare in **€ 900,00 il valore a metro quadro**, valore pari al valore medio dell'Osservatorio Immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CHIETI
Comune: SAN SALVO
Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	590	1150	L	2,8	5,6	N
Magazzini	NORMALE	300	600	L	1,7	3,4	N
Negozi	NORMALE	600	1200	L	4,1	8,2	N

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

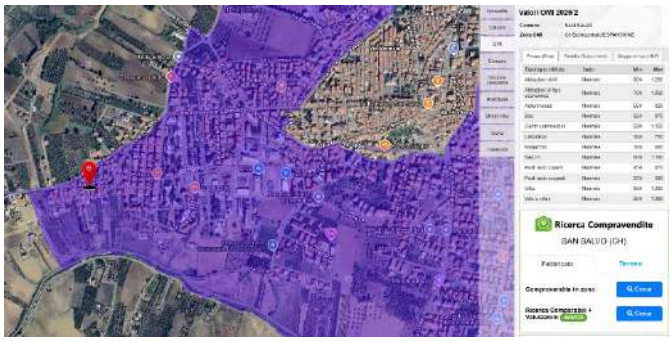
Vu = 900,00 x (1 – 21.00/100) = 711.00,00 €/mq arrotondato a €/mq 710,00

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette **€/mq 710,00**

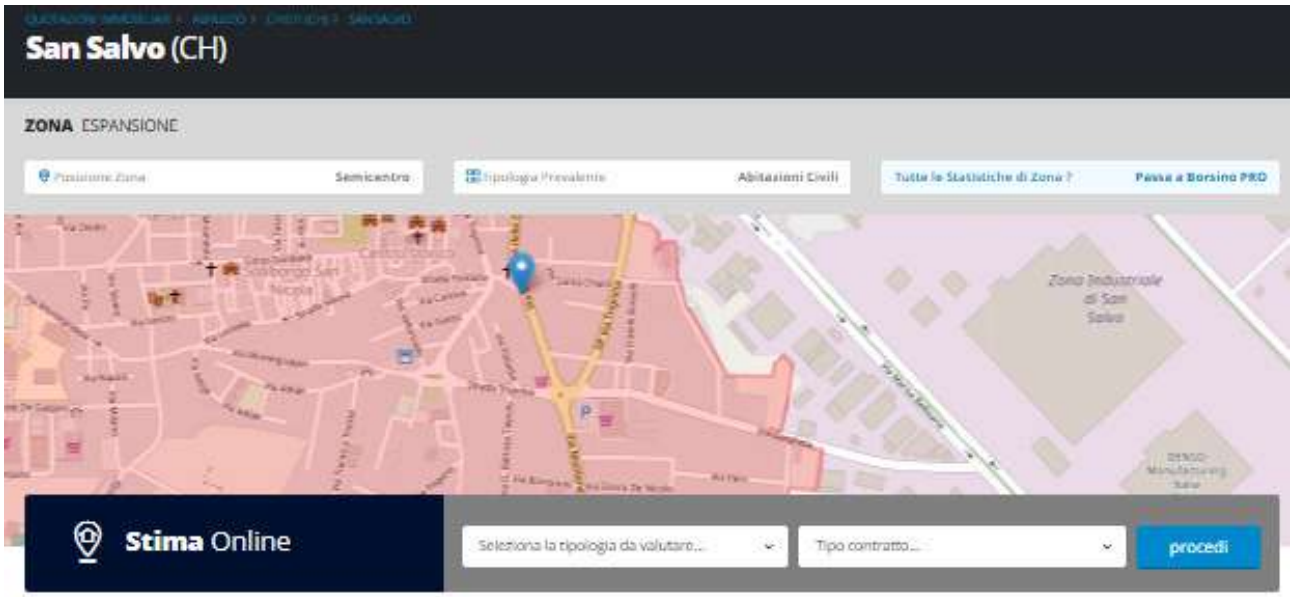
Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31193a0d7bfc6774c52e6cfdb077c00d

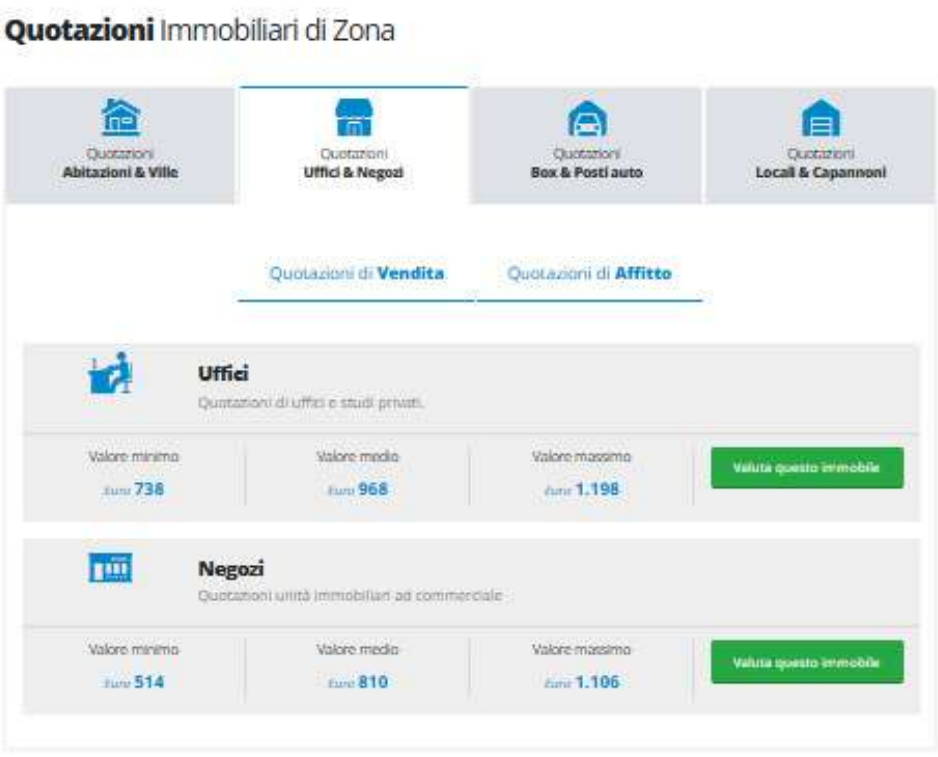
STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

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









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

valore di mercato immobiliare rilevato dal borsino immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *i locali commerciali (Negozi)* si attesta nella fascia del restante territorio che va da un minimo di €/mq 541,00 ad un massimo di 1.106,00 – *valore medio €/mq 810,00.*

In considerazione dell'unità **locale commerciale contraddistinta con Sub 105 erroneamente accatastato come Magazzino in categoria C2** lo scrivente CTU indica come prezzo di riferimento il prezzo medio indicato dal borsino immobiliare pari a €/mq 810,00.

Si può quindi assumere per la stima **il valore a metro quadro da fonti dirette pari €/mq 810,00**

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 di tipo locali commerciali (negozi) dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e "corretto" dai coefficienti di merito, risulta pari a **€/mq 710,00** - il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a **€/mq 810,00**

Per la stima del locale ufficio costituente il lotto contraddistinto con il Sub 105, si può assumere la media dei due valori (€ 710,00+€ 810,00) che è pari al valore unitario di **€/mq 760,00**

Pertanto il valore **medio di mercato dell'immobile (negozio) contraddistinto con il sub 105 è di €/mq 760,00 (Vu)** che deve essere applicato alla superficie rilevata lorda dell'ufficio da sanare contraddistinto con il sub 105, detratte le opere necessarie al suo completamento.

Per quanto riguarda l'area urbana contraddistinto con il Sub 101, antistante i locali contraddistinto con il subalterno 105, si precisa che detta area urbana debba essere necessariamente venduta (anche in futuro) unitamente al suo locale antistante, perché lo stesso ha una forte dipendenza con essa per via dell'unico punto di accesso.

Il sottoscritto pertanto, valuta la suddetta area urbana contraddistinta con il subalterno 101 del fg. 10 p.lla 65 contraddistinto in catasto con la categoria F/1,pari ad **€ 100,00.**

Per completare l'immobile il sottoscritto CTU stima **in € 7.160,00 il costo per l'intonaco** rifinito a civile mancante**, in € 4.400,00 il costo per la pavimentazione mancante** ed **in € 5.000,00 il costo**

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

degli impianti mancanti con i relativi certificati. **Stima in oltre in € 3.000,00 il costo dell'onorario del Tecnico** per la redazione del progetto per il suo completamento **ed in € 100,00 i diritti di segreteria da pagarsi** a favore del Comune di San Salvo.

Dati catastali San Salvo **LOTTO N°2**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di raggualio	Totale in Euro
Fg 10	P.lla 65	Sub 105	Terra	Locale commerciale	93.23	€ 760,00	100%	€ 70.854,80
Fg 10	P.lla 65	Sub 101	Terra	Area Urbana	13.00	€ 100,00	100%	€ 1.300,00
		Stima delle spese necessarie per ultimare l'immobile che vanno detratte						
Spese per opere								€ 16.560,00
Spese per onorario tecnico								€ 3.000,00
Spese per diritti SCIA								€ 100,00
				Spese totali da detrarre sul valore di stima				**€19.660,00**
Calcolo Importo Totale LOTTO N°2 NEGOZIO (GREZZO) FG.10 P.lla 65 SUB 105, + AREA URBANA FG.10 P.lla 65 SUB 101								**€ 52.494,80**
Importo LOCALE NEGOZIO ALLO STATO GREZZO SUB 105+AREA URBANA SUB 101 del LOTTO N°2								**€ 52.494,80**

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

---

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 Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Vasto del 18 aprile 2018 repertorio n. 143 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 2 agosto 2018 al numero generale 13088 e al numero particolare 1528 a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma C.F. 14535321005, per capitale di € 190.839,65 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 214.861,75, a carico di ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. ********** ********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 105, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 108, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 109.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Vasto del 17 novembre 2025 repertorio n. 1175 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24 dicembre 2025 al numero generale 24768 e al numero particolare 19551 a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma C.F. 14535321005, domicilio ipotecario eletto in Siena Npl 2018 S.r.l. Via Curtatone 3 Roma, a carico di ** ***** **** nato a San Salvo (CH) in data 27 novembre 1968 C.F. **********

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

********** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 109, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 108, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 105, NCEU Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101

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, 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 locale adibito ad Ufficio ubicato **alla Via Di Palmoli n. 39**, piano T, riportato in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 108,** cat. A/2, cl. 2, rendita C 286,63, con categoria catastale da aggiornare da A/2 a A/10 a sanatoria approvata, da conformare per opere non sanabili e da sanare a titolo oneroso per cambio di destinazione urbanistica, divisione di unità immobiliare e diversa distribuzione degli spazi interni, formato da due vani uffici di mq 30.37 e mq 12.31, un disimpegno di mq. 1.53, un wc. di mq. 2.11 ed archivio di mq. 7.26 con superficie catastale di mq. 59 escluse le aree scoperte.

Piena proprietà di locale adibito a magazzino ubicato in **alla Via Di Palmoli n. 39,** piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 109,** cat. C/2, cl. 3, rendita C 65,80, da sanare a titolo oneroso per cambio di destinazione urbanistica, divisione di unità immobiliare e diversa distribuzione degli spazi interni di mq netti apri a 26.51. Per detti locali definiti con il subalterno 108 e 109 non è stato reperito il Certificato di Agibilità e mancano del collaudo della struttura in cemento armato e per questo i locali nella situazione in cui si trovano non potranno ottenere il certificato di agibilità se non dopo aver ottenuto il relativo collaudo sismico presso l'ufficio del Genio Civile di Chieti e la sua sanatoria edilizia come su descritto.

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

Gli immobili del sopra descritto Lotto 1, oggetto di vendita forzata sono occupati dalla ********** **********con sede in Sal Salvo alla via Di Palmoli 39/41, p.iva ********** ********** con amministratore unico la sig.ra Di ********** **********c,f, ********** **********, la quale svolge presso i suddetti locali l'attività di ufficio nel subalterno 108 e magazzino per il subalterno 109, in forza di un comodato d'uso a tempo indeterminato firmato in San Salvo il 01/06/2018 tra appunto il comodatario su indicato e il comodante sig. ** ***** **** proprietario dei locali oggetto di pignoramento immobiliare. Il su indicato contratto di comodato d'uso non risulta registrato presso l'agenzia delle entrate di Vasto e non vi sono contratti regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Per il subalterno 108 vi è un debito per lavori straordinari effettuati dal condominio per **€ 9.434,35**.

Piena proprietà di area Urbana identificato al NCEU **fg. Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100** di superficie catastale pari a mq 33 con categoria catastale F/1 in parte pavimentata e in parte no, confinante con marciapiede di pubblica utilità antistante le unità contraddistinte con il Sub 108 e 109.

LOTTO N.2 Piena proprietà di locale urbanisticamente assentito come locale commerciale allo stato grezzo (negozio) da completare, ubicato alla Via Di Palmoli n. 39, piano T, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 105,** cat. C/2, cl. 2 rendita C 190,88, erroneamente riportato in categoria catastale C/2 ma da ultimare e ad ultimazione dei lavori di completamento da accatastare come C/1, formato da un solo vano di mq netti pari ad 87.75. Per detto locale definite con il subalterno 105 non è stato reperito il Certificato di Agibilità e manca del collaudo della struttura in cemento armato e per questo nella situazione in cui si trova non potrà ottenere il certificato di agibilità se non dopo aver ottenuto il relativo collaudo sismico presso l'ufficio del Genio Civile di Chieti e la sua sanatoria edilizia come su descritto.

L'immobile del sopra descritto Lotto 2, oggetto di vendita forzata sono occupati dalla ********** **********con sede in Sal Salvo alla via Di Palmoli 39/41, p.iva ********** ********** con amministratore unico la sig.ra Di ********** **********c,f, ********** **********, la

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

quale svolge presso i suddetti locali l'attività di ufficio nel subalterno 108 e magazzino per il subalterno 109, in forza di un comodato d'uso a tempo indeterminato firmato in San Salvo il 01/06/2018 tra appunto il comodatario su indicato e il comodante sig. ** ***** **** proprietario dei locali oggetto di pignoramento immobiliare. Il su indicato contratto di comodato d'uso non risulta registrato presso l'agenzia delle entrate di Vasto e non vi sono contratti regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Per il subalterno 108 vi è un debito per lavori straordinari effettuati dal condominio per **€ 2.944,00**.

Piena proprietà di area Urbana identificato al NCEU **fg. Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101** di superficie catastale pari a mq 13.00 con categoria catastale F/1 non pavimentata, confinante con marciapiede di pubblica utilità antistante le unità contraddistinte con il Sub 105.

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 108 facente parte del lotto n°1. La stessa è munita di due unità splitt aria/aria all'interno dei due vani uffici, mentre e dotata nel wc di un piccolo boiler elettrico.

Ha provveduto ad inviare presso il catasto energetico della provincia di Chieti e ha elaborato il Certificato di prestazione energetico n° **6908326000596171** del 10-05-2026.

Non ha invece elaborato l'Attestato di prestazione Energetica relativo all'immobile censito con il subalterno 105 facente parte del lotto n°2 in quanto lo stesso, a parere del sottoscritto CTU, detta unità immobiliare non dispone dell'agibilità al momento del decreto di trasferimento, e perché nello

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

stato di fatto lo stesso risulta essere nello stato rustico, cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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 10 maggio 2026

Il CTU Arch. Ruzzi Massimo

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

ALLEGATI



Vasto, lì 10 maggio 2026

Il CTU
Arch. Ruzzi Massimo

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