

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

Esecuzione Immobiliare: N° 33/2022

Promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato ad Avellino (Av) il 29-10-1982 (C.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Bologna (Bo) il 23-12-1978 C.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi entrambi residenti in Bologna, i quali con atto di pignoramento immobiliare notificato il 11-05-2022 in danno della società **XXXXXXXXXXXXXXXX** C.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, corrente in San Salvo (Ch) al Corso Garibaldi n.86, in forza dell'atto di precetto notificato in data 28-02-2022 al legale rappresentante della Società **XXXXXXXXXXXXXXXX** s.r.l., rappresentati dall'Avvocato **XXXXXXXXXXXXXXXX** C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX con indirizzo di posta elettronica xxxxxxxxxxxxxxxx@pec.ordineavvocativasto.it, con studio in Vasto (Ch) alla via S. Onofrio n.25, nei confronti:

della **Società XXXXXXXXXXXXXXXX c.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx**, con sede in San Salvo (Ch) n.86, con Legale Rappresentante il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, proprietaria dei seguenti immobili pignorati;

- Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 45, Cat. F/1, consistenza 67 mq, Piano T;
- Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 43, Cat. C/2, classe 2, consistenza 41 mq, piano S1, R.C. 88,93;
- Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 52, Cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano 3, R.C. 320,20;
- Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 5, Cat. C/6, classe 2, consistenza 104 mq, piano T, R.C. 343,75;
- Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 26, Cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, piano S1, R.C. 42,76;
- Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 37, Cat. F/1, consistenza 177 mq, piano T;
- Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 38, Cat. F/1, consistenza 13 mq, piano T;
- Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 39, Cat. F/1, consistenza 49 mq, piano T;
- Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 40, Cat. F/1, consistenza 46 mq, piano T;



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, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 33/2022 promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato ad Avellino (Av) il 29-10-1982 (C.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Bologna (Bo) il 23-12-1978 C.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi entrambi residenti in Bologna nei confronti della società **XXXXXXXXXXXXXXXX** C.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, corrente in San Salvo (Ch) al Corso Garibaldi n.86, con Legale Rappresentate il sig. Xxxxxxxxxxxxxxxx.

PREMESSA

Con istanza di vendita del 17 giugno 2022, depositata presso il Tribunale di Vasto nella stessa data, dall'Avv. **XXXXXXXXXXXXXXXX** C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX con indirizzo di posta elettronica xxxxxxxxxxxxxxxx@pec.ordineavvocativasto.it, con studio in Vasto (Ch) alla via S. Onofrio n.25, difensore dei sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato ad Avellino (Av) il 29-10-1982 (C.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Bologna (Bo) il 23-12-1978 C.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi entrambi residenti in Bologna, chiedeva di disporre, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati avente ad oggetto diritti di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di San Salvo (Ch), così distinti:

- **Immobile n°1**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 45, Cat. F/1, consistenza 67 mq, Piano T;
- **Immobile n°2**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 43, Cat. C/2, classe 2, consistenza 41 mq, piano S1, R.C. 88,93;
- **Immobile n°3**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 52, Cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano 3, R.C. 320,20;



- **Immobilie n°4**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 5, Cat. C/6, classe 2, consistenza 104 mq, piano T, R.C. 343,75;
- **Immobilie n°5**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 26, Cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, piano S1, R.C. 42,76;
- **Immobilie n°6**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 37, Cat. F/1, consistenza 177 mq, piano T;
- **Immobilie n°7**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 38, Cat. F/1, consistenza 13 mq, piano T;
- **Immobilie n°8**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 39, Cat. F/1, consistenza 49 mq, piano T;
- **Immobilie n°9**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 40, Cat. F/1, consistenza 46 mq, piano T;

In data 14 Luglio 2023 per il procedimento sopraddetto, il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio in sostituzione per revoca del Geometra xxxxxxxxxxxxxxxx.

In data 27 Luglio 2023 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 14 Luglio 2023 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento e, pertanto, tenuto conto della sospensione feriale dei termini processuali, entro il giorno 27 Novembre 2024.

Dopo aver effettuato la richiesta di accesso agli atti, il sottoscritto si recava presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo per visionare e studiare la situazione urbanistica dell'intero complesso nei giorni 29-09-2023, 02-10-2023, 03-10-2023 e 04-10-2023.

In data 17 ottobre 2023 il CTU effettuava un sopralluogo presso gli immobili pignorati unitamente al Custode l'Avv. Lipartiti Nicola e, successivamente, nei giorni 19 ottobre e 20 ottobre continuava e terminava tutti i rilievi del caso. In seguito, lo stesso digitalizzava al Cad il rilievo precedentemente predisposto.

Vista la complessità del compendio immobiliare (scorporo ed attribuzione dell'oblazione a ciascun bene immobiliare) il sottoscritto CTU chiedeva giusta proroga pari a giorni 90 in data 24 novembre 2023 e pertanto la nuova scadenza veniva indicata al 23 Febbraio 2024.



In data 09 gennaio 2024 il sottoscritto CTU inviava all'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo (Ch) una relazione dettagliata con la quale ricostruiva tutta la storia Urbanistica del fabbricato e calcolava l'oblazione per ogni immobile oggetto di vendita forzata.

Nello specifico il CTU calcolava quanto segue:

BREVE STORIA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Premesso che detta società ha realizzato in Via Parri n°2 del Comune di San Salvo, al fg. 11 p.la 5442, in zona 2.3.3. del PRG vigente, un edificio per attività commerciale, artigianale, direzionale e residenziale in forza del provvedimento Suap n.ro 758/2005 e successive varianti n.ri 1019/2007 e 1521/2008 (pratiche edilizie del Comune di San Salvo n.ri 170/04-1/2006 e 27/2008), rilasciate dallo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Associazione Comuni Comprensorio Trigno Sinello con sede in San Salvo.

Considerato che nella procedura esecutiva n.33/2022, il sottoscritto è stato chiamato a redigere una perizia di stima, propedeutica alla vendita forzata di alcune U.I. presenti presso il su descritto edificio, le quali sono intestate alla XXXXXXXXXXXXXXXX e sono state oggetto di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/01 combinata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo, pari ad € 329.525,06.

Accertato che detta sanzione è stata combinata per i seguenti abusi edilizi:

al Piano interrato – realizzazione di unità immobiliare ad uso magazzino-garage di metri quadrati 110 circa; traslazione dell'apertura del vano ascensore (valevole per tutti i piani); diversa ripartizione interna nei locali interrati adibiti a garage con aumento del numero di due unità; realizzazione di gradinata interna, che collega il piano interrato con l'originario garage collettivo, previsto nella C.E. al piano terra; realizzazione di uno scivolo di accesso al piano interrato con variazione prospettica mediante apertura di numero tre finestre, sempre non presente sul progetto assentito;

al Piano Terra – realizzazione di una unità immobiliare residenziale di metri quadri 100 circa, prevista nel progetto assentito ad uso garage collettivo con altezza da metri 2.40 a metri 3.02; variazione prospettica lato via Parri con la realizzazione di una tettoia in legno di circa metri 8,20 di lunghezza, metri 3,50 di larghezza e di circa metri 2,58 di altezza; oltre che riscontrata la modifica delle altezze dell'edificio mediante sbancamento del terreno circostante al piano terra;

al terzo sottotetto, sono state realizzate numero cinque unità immobiliari, anziché quattro come assentito nel permesso a costruire n.238/2007 del Comune di San Salvo e al provvedimento conclusivo SUAP n.121/2008 che presentano, in violazione dei permessi accordati, le seguenti



dimensioni interne pari a metri 3.00 al colmo e metri 2.00 alla gronda, anziché metri 2.70 al colmo e metri 1.70 alla gronda.

Sul lato nord, sempre al piano sottotetto, sono state realizzate quattro finestre anziché tre come da permesso di costruire. In tutte le cinque unità immobiliari realizzate e insistenti al piano sottotetto si è modificata la destinazione d'uso dei locali originariamente assentiti a soffitta.

Il piano terra inoltre, relativamente al locale adibito a garage collettivo nel progetto assentito e successivamente trasformato in unità abitativa senza titolo autorizzatorio, c'è stata una variazione prospettica con l'eliminazione di tre serrande e la creazione di finestra e apertura di presa d'aria.

Confermato, inoltre, che in data 08/01/2010, al fine di procedere agli adempimenti consequenziali in materia di abusivismo edilizio da parte del Comune di San Salvo, è stato espletato un sopralluogo al fabbricato in argomento dai competenti tecnici comunali, dal cui verbale risulta che talune unità immobiliari non sono demolibili in quanto la loro demolizione comprometterebbe la staticità delle opere realizzate conformemente ai progetti approvati, quali:

- 1) Locale al piano terra con aumento di altezza utile da metri 2.40 a metri 3.00, originalmente previsto a garage collettivo e ora destinato ad abitazione;
- 2) Piano terzo sottotetto interessato all'annullamento del permesso di costruire n.238/2007, interamente destinato ad abitazione, con aumento di altezza da metri 2.70 al colmo e metri 1.70 alla gronda a metri 3.00 al colmo e metri 2.00 alla gronda;
- 3) Piano sottotetto del corpo di fabbrica indipendente sul lato ovest adiacente al fabbricato principale anch'esso interessato all'annullamento del permesso a costruire n.238/2007 ed attualmente destinato ad abitazione, con aumento dell'altezza della gronda da metri 2.00 a metri 2.25.

Per gli abusi indicati ai numeri 1, 2 e 3, veniva applicato l'art. 33 del dpr 380/01, trattandosi di opere eseguite in totale difformità dai permessi suddetti che hanno comportato aumento dell'altezza fuori terra del fabbricato e del volume, con la conseguente applicazione, non essendo possibile il ripristino, di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, successiva alla realizzazione delle opere, in luogo di demolizione (comma 2 dell'art. 33).

In data 01/06/2010 il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di San Salvo quindi, ordinava ai responsabili degli abusi la demolizione ed il ripristino dei progetti approvati a proprie cure e spese, dei lavori abusivamente realizzati e meglio descritti al punto 1,2 e 3 entro 90 giorni. Inoltre, ingiungeva nei confronti sempre dei responsabili in solido, per gli abusi eseguiti in totale difformità dai suddetti titoli abilitativi indicati in premessa ed in applicazione della irrogazione della sanzione



pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, di provvedere al pagamento a favore del Comune di San Salvo , mediante versamento sul c.c. n.124076674 intestato al Comune di San Salvo Servizio Tesoreria, della somma determinata in € 329.525,06 entro il termine di 90 giorni, con avvertenze, ai sensi dell'art. 43 del DPR 380/2001 nel testo in vigore, e che decorso infruttuosamente il termine su indicato, si procedeva alla riscossione in forma coatta della somma dovuta mediante iscrizione a ruolo con le modalità stabilite dalla legislazione vigente in materia.

In data 26/05/2010 il responsabile dell'ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo, elaborava la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 33 e 34 del Dpr 380/01.

Veniva calcolata la sanzione per l'unità immobiliare posta al piano terra e per le 6 unità poste ai due piani sottotetto (secondo e terzo sottotetto).

Più precisamente al piano terra, per una superficie ragguagliata (art.13 della Legge 392/1978) pari a 100,00 mq, tenendo in considerazione per la tipologia il coefficiente 1.25, la classe dem. Il coefficiente 0.90, il coefficiente di piano 0.9, e prendendo lo stato conservativo pari ad 1, con un costo di produzione pari a € 980,85, si elaborava il suo valore pari ad € 99.313,48, mentre ai piani sottotetto per le 6 abitazioni per un totale pari a mq 392,47 si giungeva ad un valore pari ad € 433.078,81 sempre prendendo in considerazione il coefficiente di tipologia pari ad 1.25 (tipologia residenziale categoria A2 art. 16 legge 392/1978).

L'ufficio accertava pertanto un aumento di valore pari ad € 164.762,53 e quindi ai sensi dell'art. 33 comma 2 del Dpr 380/01 raddoppiava tale valore e determinava la sanzione pari a € 329.525,06.

Tale sanzione univoca veniva determinata a carico ed in solido ai responsabile degli abusi.

Con determinazione n.ro 29/461 del 12/04/2013 il responsabile del servizio finanziario, a seguito della sentenza del TAR per l'Abruzzo, sezione staccata di Pescara, pronunciandosi definitivamente sul ricorso posposto dai responsabili dell'abuso edilizio per l'annullamento del provvedimento amministrativo comminante la sanzione pecuniaria su indicata, lo respingeva, così confermando la piena fondatezza e legittimità del provvedimento e dava mandato alla società denominata ASSOSERVIZI s.r.l. alla riscossione coattiva di cui n. 2013000001 del 04/01/2013 per una somma pari a € 355.623,00 di cui 340.729,10 per il debito residuo, € 6,00 per spese di notifica ed € 14.824,46 per il compenso dovuto alla società di riscossione a titolo di aggio.

Vista la sentenza del Consiglio di Stato n.6230 del 25/09/2018 con la quale è stata riformata la sentenza del TAR Abruzzo n.247/2012 ed è stato ritenuto l'ing. XXXXXXXXXXXXXXXX esente da responsabilità e, pertanto, non passibile di sanzione di cui all'art. 33 del dpr 380/01; per tali motivi,



con giusta nota del Comune di San Salvo a firma del Responsabile del Servizio Ing. Michele Saraceni, lo stesso chiedeva di continuare l'azione esecutiva nei confronti della società XXXXXXXXXXXXXXXX.

CONSIDERAZIONI TECNICHE

Il sottoscritto CTU, è stato incaricato dal Tribunale di Vasto nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 33/2022, nei confronti della società Idea Costruzione SRL, per la redazione della perizia di stima inerente la vendita forzata di due delle sette unità immobiliari oggetto di Sanzione Pecuniaria art. 33 ed art 34 del Dpr 380/01 pari ad € 329.525,06.

Detta sanzione è stata calcolata sull'intero abuso e cioè su tutte le unità immobiliari censite al NCEU del Comune di San Salvo al fg. 11 p.la 5442 sub 5 (piano terra), Sub 50 (sottotetto piano secondo) e i Sub 19, 20,21,52 e 53 (sottotetto piano terzo).

Sulle unità immobiliari succitate, sono state iscritte in data 21-02-2018, da parte della Assoservizi srl, una iscrizione ipotecaria a garanzia del debito pari alla sanzione pecuniaria irrogata, derivante appunto dalla ingiunzione fiscale ai sensi dell'art. 7 DL 70/2011.

Rimarcando che le due unità immobiliari (sub 5 e Sub 52) debbano essere vendute forzatamente, il CTU ritiene che senza il pagamento della sanzione pecuniaria erogata ai sensi dell'art. 33 e 34 del DPR 380/01 dal Comune Di San Salvo, le stesse non possano essere oggetto di vendita e che, per questo motivo, si debba calcolare le rispettive pro-quote in ordine ai sub 5 e sub 52;

si ritiene, inoltre, che tali pro-quote debbano essere necessariamente onorate dal futuro acquirente (costo della non possibile demolizione) confermando fin da adesso che le stesse non potranno essere oggetto di ribasso.

Nel ribadire che, nello stato attuale, i sub 5 e 52 (che saranno oggetto di vendita forzata) hanno entrambi una iscrizione ipotecale derivante da una ingiunzione fiscale pari all'importo della sanzione pecuniaria irrogata, di € 329.525,06, Il sottoscritto CTU, in considerazione del metodo usato per il calcolo della Sanzione Pecuniaria dal Dirigente dell'Urbanistica del Comune di San Salvo del 26-10-2010 (legge 392/1978 equo canone) ha calcolato la pro-quota relativa ai Sub 5 (piano terra tipologia cat.A2) e al Sub 52 (piano terzo sottotetto tipologia cat. A2) pari rispettivamente ad € 66.913,00 e ad € 47.079,99 (vedasi elaborati tecnici di calcolo denominati SCHEDA 1 e SCHEDA 2 in allegato).

Per tutto su descritto il CTU chiedeva alla società Assoservizi srl, un atto di assenso nel quale si approvasse la pro-quota della sanzione pecuniaria calcolata dal sottoscritto a carico del Sub 5 (abitazione residenziale abusiva posta al piano terra) pari ad € 66.913,00 e la pro-quota della sanzione pecuniaria a carico del Sub 52 (abitazione abusiva posta al piano terzo sottotetto) pari ad € € 47.079,99, approvando quindi fin da adesso, la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria iscritta



21-02-2018 a carico del sub 5 (piano terra) e sub 52 (piano terzo) a saldo pro-quota avvenuto. Inoltre, si chiedeva alla società Assoservizi srl, di rivalutare tali pro-quote in base ai tassi d'interesse ricorrenti, e di attualizzarli alla data della seguente richiesta, in modo che lo scrivente potesse imputare nella vendita forzata la giusta sanzione pecuniaria.

Si chiedeva inoltre, in aggiunta, al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, di verificare che il calcolo effettuato dallo scrivente CTU per l'attribuzione delle singole pro-quote in ordine alle due unità immobiliare oggetto di vendita forzata fosse coerente e corretto.

Si allegavano i seguenti elaborati tecnici riguardante la modalità di calcolo:

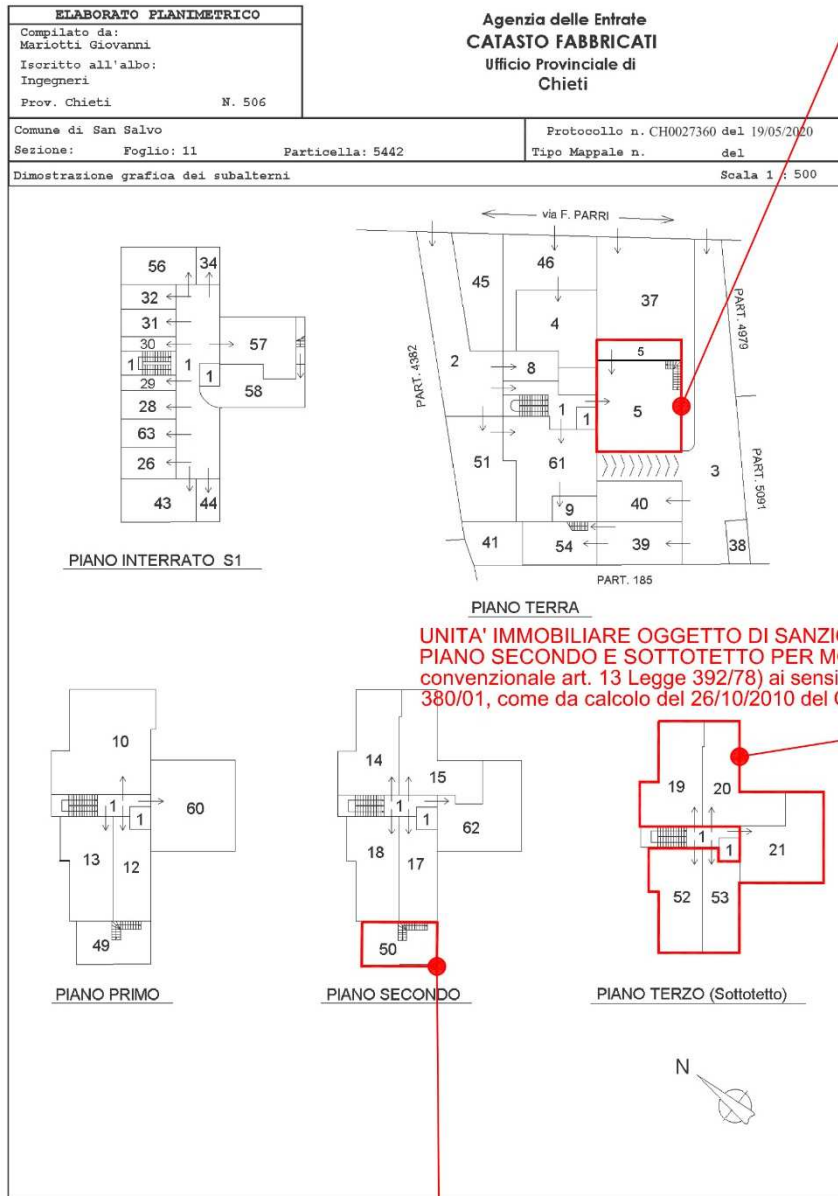
- SCHEDA 1
- SCHEDA 2



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°33 /2022 TRIBUNALE DI VASTO

Data: 27/09/2023 - n. T360413 - Richiedente: Telematico

**UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI SANZIONE PECUNIARIA
PIANO TERRA PER MQ=100 (superficie convenzionale art. 13 Legge 392/78) ai
sensi dell'art. 33 dpr 380/01, come da calcolo del 26/10/2010 del Comune di San
Salvo**



**UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI SANZIONE PECUNIARIA
PIANO SECONDO E SOTTOTETTO PER MQ=392,47 (superficie
convenzionale art. 13 Legge 392/78) ai sensi dell'art. 33 dpr
380/01, come da calcolo del 26/10/2010 del Comune di San Salvo**

**UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI
SANZIONE PECUNIARIA
PIANO SECONDO E SOTTOTETTO PER
MQ=392,47 (superficie convenzionale art. 13
Legge 392/78) ai sensi dell'art. 33 dpr 380/01,
come da calcolo del 26/10/2010 del Comune di
San Salvo**

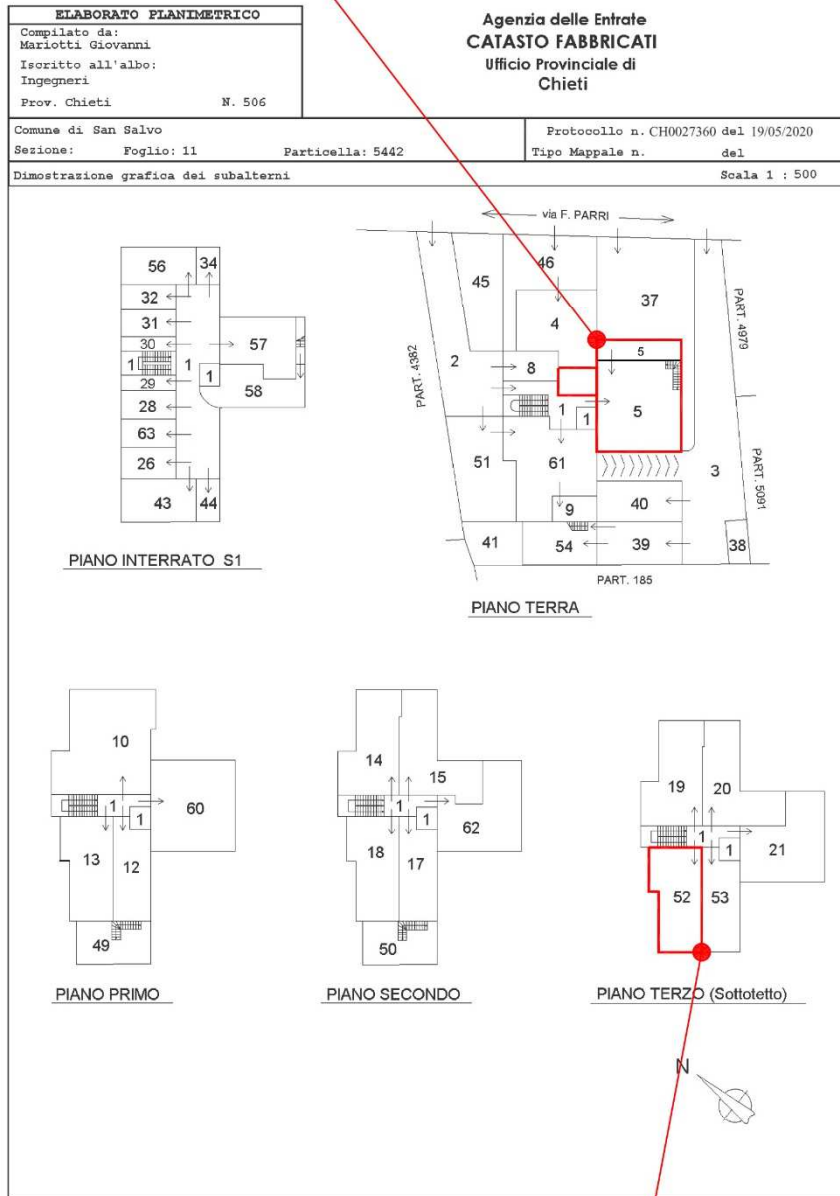
Data: 27/09/2023 - n. T360413 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2023 - Comune di SAN SALVO(0148) - < Foglio 11 Particella 5442 ->



Data: 27/09/2023 - n. T360413 - Richiedente: Telematico

UNITA' IMMOBILIARE (Sub 5) OGGETTO DI SANZIONE PECUNIARIA E' DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CON VENDITA FORZATA PIANO TERRA PER MQ=100 (superficie convenzionale art. 13 Legge 392/78) ai sensi dell'art. 33 dpr 380/01, come da calcolo del 26/10/2010 del Comune di San Salvo



Data: 27/09/2023 - n. T360413 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2023 - Comune di SAN SALVO(148) - < Foglio 11 Particella 5442 >

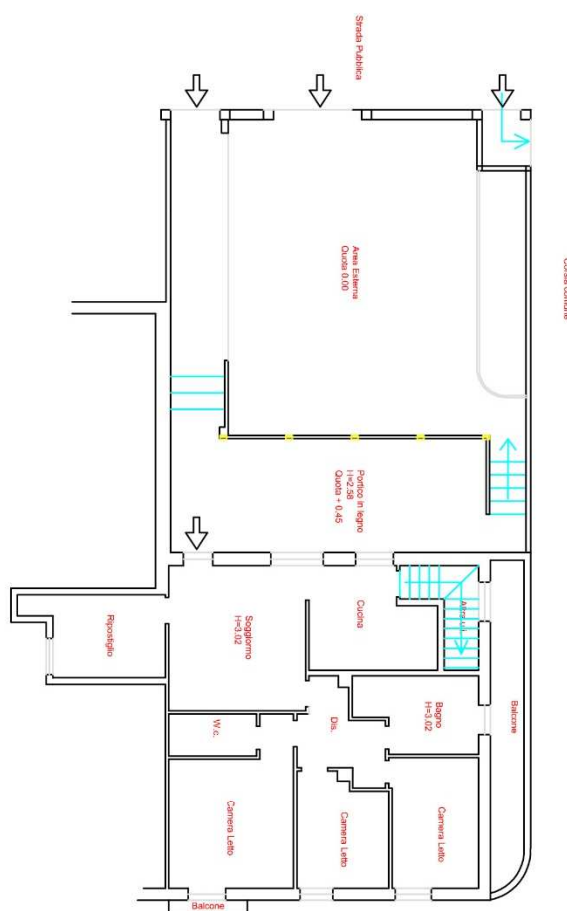
Firmato Da: RUZZI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279145f7980ef415a2d520d34d8c46



SCHEDA 1

RILIEVO SUB 5 (art. 33) + SUB 37 (Area urbana)
PIANO TERRA

Stato di fatto

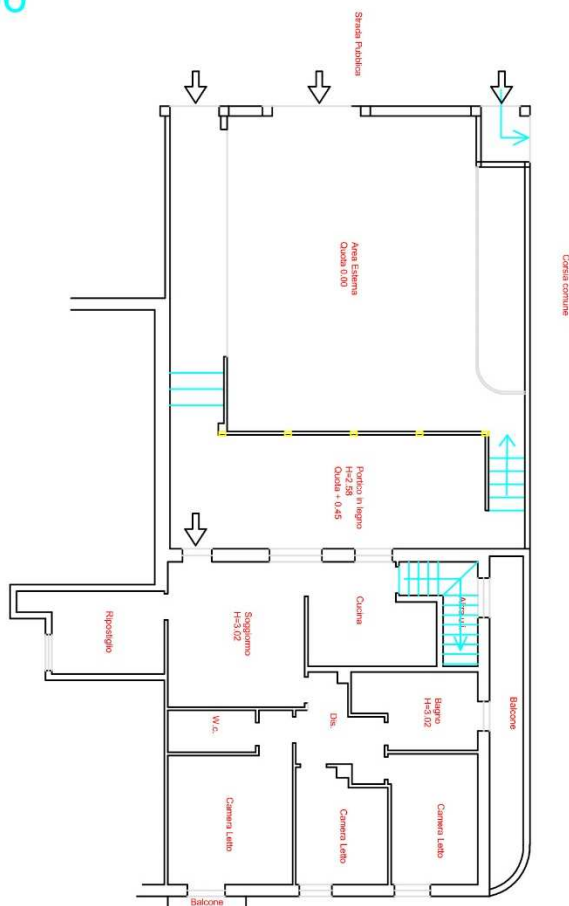


UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI SANZIONE
PECUNIARIA
PIANO TERRA PER MQ=100 (superficie
convenzionale art. 13 Legge 392/78) ai sensi
dell'art. 33 dpr 380/01, come da calcolo del
26/10/2010 del Comune di San Salvo



SCHEDA 1

**CALCOLO SANZIONE PECUNIARIA SUB 5
SCORPORO DALLA SANZIONE TOTALE PARI AD
€329.525.06**



CALCOLO SANZIONE PECUNIARIA Sub 5 Piano terra:
 $€329.525.06 / \text{mq } 492,47 = € 669,13 \text{ per mq}$

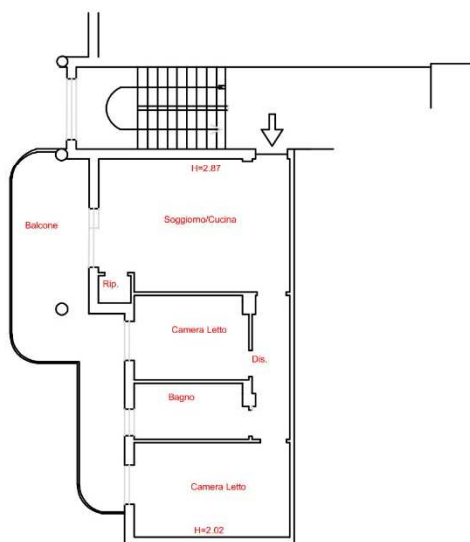
SUB 5 = mq 100,00 x € 669,13 = € 66.913,00

Costo sanzione pecuniaria al mq convenzionale = mq 669.13
 come da calcolo in data 26-10-2010 comune di San Salvo

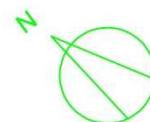


SCHEDA 2

RILIEVO SUB 52 (art. 33) PIANO SOTTOTETTO Stato di fatto



UNITA' IMMOBILIARE (Sub 52) OGGETTO DI SANZIONE PECUNIARIA E' DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CON VENDITA FORZATA PIANO SOTTOTETTO PER MQ=70,36 (superficie convenzionale art. 13 Legge 392/78) ai sensi dell'art. 33 dpr 380/01, come da calcolo del 26/10/2010 del Comune di San Salvo

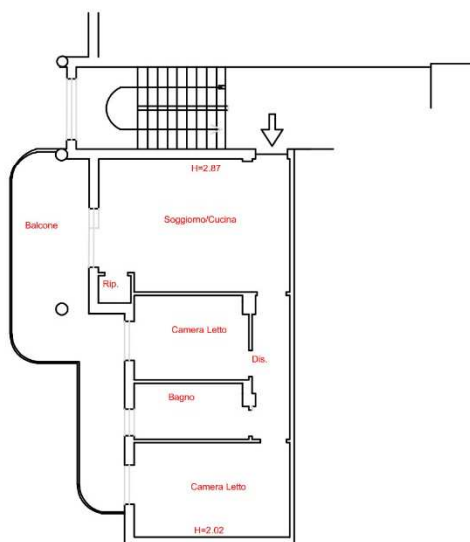


DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI SAN SALVO Via FERRUCCIO PARRI	Committente: Es. Imm. 33/2022
TAV N.2	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi



SCHEDA 2

**CALCOLO SANZIONE PECUNIARIA SUB 52 (Interno B)
SCORPORO DALLA SANZIONE TOTALE PARI AD
€329.525.06**



**CALCOLO SANZIONE PECUNIARIA Sub 52 Piano terra:
€329.525.06 / mq 492,47 = € 669,13 per mq**

SUB 52 = mq 70,36 x € 669,13 = € 47.079,99

**Costo sanzione pecuniaria al mq convenzionale = mq 669.13
come da calcolo in data 26-10-2010 comune di San Salvo**



DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI SAN SALVO Via FERRUCCIO PARRI	Committente: Es. Imm. 33/2022
TAV N.2	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi



Con nota del 09-02-2024 (mezzo pec), in risposta ai quesiti dello scrivente, l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo provvedeva a rettificare il calcolo delle pro quote precedentemente effettuato dal CTU, indicando la sanzione relativa all'immobile censito al sub 5 pari a 72.271,64 € e quella relativa al sub 52 pari a 52.686,61 €.

Con NOTA del 24-04-2024 (mezzo Pec) il Comune di San Salvo come richiesto dallo scrivente CTU effettuava il calcolo della rivalutazione della sanzione attualizzandolo ad oggi e segnalava che la l'oblazione carico del sub 5 fosse pari ad € 92.579,97 mentre per il sub 52 pari ad € 67.491,55

In data 18 gennaio 2024, dopo averne fatta richiesta il CTU si recava presso gli Uffici del Genio Civile di Chieti per visionare gli atti relativi ai calcoli dell'intera struttura.

In data 19-02-2024 il sottoscritto CTU chiedeva ulteriore proroga in attesa della rivalutazione da effettuarsi sulle pro quote precedentemente effettuate e rettificate dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo e pertanto la nuova scadenza veniva prorogata al 19-05-2024.

In data 27-02-2024 la società Assoservizi srl, Società a Supporto della Pubblica Amministrazione – SRL unico socio P.iva e c.f. 06833891002 , per tramite pec comunicava che essa, in qualità di concessionario della riscossione delle entrate del Comune di San Salvo, sta curando l'attività di riscossione coattiva dei crediti da questo vantati nei confronti della società xxxxxxxxxxxxxxxx Srl. In tale veste, è stata iscritta ipoteca di primo grado sul patrimonio immobiliare della società creditrice, a tutela degli interessi del Comune di San Salvo. Tale garanzia non è rapportabile alla sanzione gravante sul singolo bene, e pertanto è possibile procedere alla cancellazione, in caso di vendite riferite a singole unità immobiliari, unicamente se l'intero provento della vendita, al netto delle spese di procedura venga riversato al Comune, fino alla concorrenza del credito vantato. Riguardo la richiesta di rivalutazione del credito, questa deve essere effettuata direttamente all'Ente creditore.

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 i creditori procedenti, i sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato ad Avellino (Av) il 29-10-1982 (C.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**) e **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Bologna (Bo) il 23-12-1978 C.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, coniugi entrambi residenti in Bologna, per tramite il proprio legale **XXXXXXXXXXXXXXXX**C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX**con indirizzo di posta elettronica **XXXXXXXXXXXXXXXX@pec.ordineavvocativasto.it**, con studio in Vasto (Ch) alla via S. Onofrio n.25 ha depositato in data 17 giugno 2022 l'istanza di vendita e che lo stesso ha depositato il 08 agosto 2022 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. e si individuano:

- **Immobile n°1**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 45, Cat. F/1, consistenza 67 mq, Piano T;
- **Immobile n°2**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 43, Cat. C/2, classe 2, consistenza 41 mq, piano S1, R.C. 88,93;
- **Immobile n°3**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 52, Cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano 3, R.C. 320,20;
- **Immobile n°4**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 5, Cat. C/6, classe 2, consistenza 104 mq, piano T, R.C. 343,75;



- **Immobilabile n°5**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 26, Cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, piano S1, R.C. 42,76;
- **Immobilabile n°6**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 37, Cat. F/1, consistenza 177 mq, piano T;
- **Immobilabile n°7**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 38, Cat. F/1, consistenza 13 mq, piano T;
- **Immobilabile n°8**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 39, Cat. F/1, consistenza 49 mq, piano T;
- **Immobilabile n°9**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.Illa 5442, sub. 40, Cat. F/1, consistenza 46 mq, piano T;

I su indicati immobili oggetto di esecuzione immobiliare, allo stato attuale risultano posseduti per la piena proprietà dalla società **Società XXXXXXXXXXXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in San Salvo (Ch) n.86, con Legale Rappresentante il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

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 complesso immobiliare urbanisticamente ricadente in area di PRG 2.3.3 richiamato come “Attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio”, nel sotto ambito di intervento destinato alle "attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio" (2.3.3.). In detto ambito sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali, di servizio, di terziario in genere e di commercio al dettaglio nel quale viene ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non può superare il 50% della superficie edificabile (Se) di ogni singolo intervento ed avere superficie lorda non superiore a quella della sottostante attività del piano terra. All'interno del lotto d'intervento sono previste le dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, **nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle NTA.**

Tutti gli immobili facenti parte di esecuzione forzata sono pervenuti alla “XXXXXXXXXXXXXXXX SRL” a titolo di accessione avendo realizzato il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto su area pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Andrea Bafunno di San Salvo



in data 25 febbraio 2005 rep. N. 34153, trascritto a Chieti in data 07 marzo 2005 n.n. 4934/3798, da XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Vasto in data 17 maggio 1995 rep. N. 3890, trascritto a Chieti in data 05 giugno 1995 ai n.n. 7499/5976, da XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a San Salvo in data 22 febbraio 1925.

Risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'articolo 2650 del C.C.

3) “Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendo, se mancante.”

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

- **Immobilabile n°1**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, sub. 45, Cat. F/1, consistenza 67 mq, Piano T;
- **Immobilabile n°2**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, sub. 43, Cat. C/2, classe 2, consistenza 41 mq, piano S1, R.C. 88,93;
- **Immobilabile n°3**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, sub. 52, Cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano 3, R.C. 320,20;
- **Immobilabile n°4**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, sub. 5, Cat. C/6, classe 2, consistenza 104 mq, piano T, R.C. 343,75;
- **Immobilabile n°5**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, sub. 26, Cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, piano S1, R.C. 42,76;
- **Immobilabile n°6**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, sub. 37, Cat. F/1, consistenza 177 mq, piano T;
- **Immobilabile n°7**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, sub. 38, Cat. F/1, consistenza 13 mq, piano T;



- **Immobilie n°8**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, sub. 39, Cat. F/1, consistenza 49 mq, piano T;
- **Immobilie n°9**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, sub. 40, Cat. F/1, consistenza 46 mq, piano T;

L'immobile n°1, ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:

- dal 11/02/2008 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 45, derivante dal FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/02/2008 Pratica n. CH0033286 in atti dal 11/02/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1375.1/2008), derivante dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 35 Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 36.

L'immobile n°2, ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:

- dal 19/01/2007 al 13/07/2007 Immobile predecessore Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 25 COSTITUZIONE del 19/01/2007 Pratica n. CH0011484 in atti dal 19/01/2007 COSTITUZIONE (n. 128.1/2007);
- dal 13/07/2007 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 43 DIVISIONE del 13/07/2007 Pratica n. CH0279399 in atti dal 13/07/2007 DIVISIONE (n. 9372.1/2007).

L'immobile n°3, ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:

- dal 06/06/2008 al 29/10/2008 Immobile predecessore Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 47 FUSIONE del 06/06/2008 Pratica n. CH0131812 in atti dal 06/06/2008 FUSIONE (n. 4561.1/2008). Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 22 Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 23;
- dal 29/10/2008 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 52 VARIAZIONE del 29/10/2008 Pratica n. CH0264001 in atti dal 29/10/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12666.1/2008).

L'immobile n°4, ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:



- dal 19/01/2007 al 06/06/2008, COSTITUZIONE del 19/01/2007 Pratica n. CH0011484 in atti dal 19/01/2007 COSTITUZIONE (n. 128.1/2007), Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 5 Categoria F/3b), Consistenza 0 m2;
- dal 06/06/2008 al 16/10/2008 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 5 Rendita: Euro 343,75 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 104 m2, ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/06/2008 Pratica n. CH0131761 in atti dal 06/06/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4560.1/2008);
- al 16/10/2008 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 5 Rendita: Euro 343,75 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 104 m2, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 Pratica n. CH0249626 in atti dal 16/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11035.1/2008).

L'immobile n°5, il suddetto immobile non ha subito variazioni catastali nel ventennio precedente e deriva dal seguente atto:

- dal 19/01/2007 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 26 COSTITUZIONE del 19/01/2007 Pratica n. CH0011484 in atti dal 19/01/2007 COSTITUZIONE (n. 128.1/2007).

L'immobile n°6, il suddetto immobile non ha subito variazioni catastali nel ventennio precedente e deriva dal seguente atto:

- dal 19/01/2007 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 37 COSTITUZIONE del 19/01/2007 Pratica n. CH0011484 in atti dal 19/01/2007 COSTITUZIONE (n. 128.1/2007).

L'immobile n°7, il suddetto immobile non ha subito variazioni catastali nel ventennio precedente e deriva dal seguente atto:

- dal 19/01/2007 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 38 COSTITUZIONE del 19/01/2007 Pratica n. CH0011484 in atti dal 19/01/2007 COSTITUZIONE (n. 128.1/2007).

L'immobile n°8, il suddetto immobile non ha subito variazioni catastali nel ventennio precedente e deriva dal seguente atto:

- dal 19/01/2007 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 39 COSTITUZIONE del 19/01/2007 Pratica n. CH0011484 in atti dal 19/01/2007 COSTITUZIONE (n. 128.1/2007).



L'immobile n°9, il suddetto immobile non ha subito variazioni catastali nel ventennio precedente e deriva dal seguente atto:

- dal 19/01/2007 Immobile attuale Comune di SAN SALVO (I148) (CH) Foglio 11 Particella 5442 Subalterno 40 COSTITUZIONE del 19/01/2007 Pratica n. CH0011484 in atti dal 19/01/2007 COSTITUZIONE (n. 128.1/2007).

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 nelle date sopra indicate, lo scrivente procedeva al rilievo degli immobili oggetto di pignoramento, e dopo aver provveduto alla rielaborazione in CAD, controllava la conformità delle planimetrie catastali presenti presso gli uffici dell'agenzia territorio di Chieti.

Per l'area urbana identificata al sub 45 (immobile n°1), di superficie catastale pari a 67 mq con categoria F1, il ctu verificava che lo stato di fatto non risulta conforme per la superficie, infatti sull'area urbana vi insiste un muro in cemento armato che di fatto risulta spostato all'interno della stessa per cm 80 e che rende la superficie ridimensionata e pari a circa mq 56,50.

A livello catastale l'elaborato planimetrico risulta coerente con la superficie dichiarata di mq 67. Pertanto, il CTU dichiara fin da adesso che il muro non può essere oggetto di sanatoria e per questo motivo dovrà essere ripristinato a cm 110 dal muro condominiale come da progetto di sanatoria.

Per l'immobile identificato con il Sub 43 (immobile n°2) seppure planimetricamente non presenti discordanze di superfici che lo rendono di fatto conforme, lo stesso si presenta con un ingresso più grande e con la non presenza dei pilastri non visibili sul lato nord est, oltre che la piantina catastale riporta un'altezza (mt 2.40) non conforme allo stato di fatto essendo lo stesso immobile alto mt 2.65. Pertanto la planimetria castale presenta delle difformità dallo stato di fatto ma le stesse non comportano un modifica alla rendita catastale.

Per l'immobile identificato con il Sub 52 (immobile n°3), il sottoscritto professionista ha rilevato tutto l'immobile e lo ha digitalizzato al CAD; dal controllo formale sulla pianta catastale il CTU ha riscontrato difformità planimetriche dovute in sostanza alla presenza sul posto di un piccolo vano destinato a ripostiglio di circa 0.93 mq sul lato nord ovest rispetto al vano soggiorno cucina.

Per questo motivo la planimetria catastale non risultava conforme e il CTU provvedeva con pratica DOCFCA CH0030843 del 23-04-2024 alla rettifica per diversa ripartizione interna, presso l'agenzia del territorio di Chieti.



Per l'immobile identificato con il sub 5 (immobile n°4), il sottoscritto CTU ha effettuato un rilievo dettagliato di tutto l'immobile e ha provveduto a digitalizzarlo al CAD. Dalla risultanza del controllo tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dello stesso, lo scrivente riscontrava la totale difformità catastale, essendo l'immobile nello stato di fatto a tutti gli effetti destinato ad unità residenziale, mentre nello stato catastale viene riportato come autorimessa collettiva (catastalmente C6) di classe 2 e di superficie pari a mq 104.

Detto immobile pertanto necessita di essere rettificato in catasto mediante una pratica DOCFA per l'immissione della giusta planimetria catastale per cambio di destinazione da autorimessa (C6) a abitazione (A2). In sede di sopralluogo però il CTU verificava che dall'immobile, per mezzo di una scalinata interna alla stessa, si accede al SUB 58, anch'essa in testa alla "XXXXXXXXXXXXXXXX sr!" ma non oggetto di pignoramento immobiliare e quindi non in esecuzione forzata. Detto immobile (SUB58) con destinazione catastale magazzino, posto al piano interrato dalle risultanze del sopralluogo risulta inaccessibile se non dall'attuale sub 5 oggetto di esecuzione. In caso di vendita del solo sub 5, contro lo stesso si istaurerebbe un diritto di passaggio (all'interno del sub 5 posto al piano terra) a favore del sub 58 posto al piano interrato. **Per questo motivo il SUB 5 risulta non vendibile.** Lo stesso sarebbe vendibile solo nel caso in cui il creditore procedente pignorasse anche il sub 58 rendendo di fatto l'immobile autonomo a livello funzionale dallo stesso proprietario. Per questo motivo il CTU non effettuava la rettifica catastale del Sub 5.

Per l'immobile identificato con il sub 26 (immobile n°5), il CTU effettuava il rilievo dell'unità immobiliare. Dalla risultanza del rilievo che lo stesso digitalizzava al CAD, si riscontrava non conformità per la presenza dei pilastri posti sul muro dello stesso posto verso nord ovest e all'altezza dello stesso essendo nello stato di fatto pari a mt 2.65 e non a 2.40 come riportato nella planimetria catastale. Inoltre la planimetria catastale riporta una porta d'ingresso di media dimensione mentre sul posto è presente una basculante con larghezza superiore, dette difformità però non comportano una modifica al classamento e alla rendita catastale. Pertanto lo scrivente può affermare che lo stesso non necessita di essere rettificata se non dopo aver effettuato la sanatoria sia urbanistica che strutturale.

Per l'immobile identificato con il sub 37 (immobile n°6), IL CTU effettuava il rilievo al CAD dell'unità immobiliare. Dalle risultanze del rilievo lo stesso verificava la non conformità catastale dovuta in sostanza all'inglobamento della porzione di superficie posta a sud, che nello stato di fatto risulta essere sfruttata a balcone a servizio del sub 5, pertanto per detta area urbana con identificativo catastale Sub 37 non vi è la conformità catastale. Il CTU, visto lo stato di fatto ritiene che detta area



urbana debba essere venduta unitamente al sub 5, perché risulta per esso unico accesso e pertanto dovrà essere inglobato nella vendita nel lotto stesso del SUB5, **per questi motivi risulta anch'esso non vendibile se non dopo aver pignorato il sub 58 posto al piano interrato.** Per questo motivo il CTU non effettuava la variazione planimetrica catastale anche perché la stessa nel caso di vendita dovrà essere adeguata eliminando di fatto il balcone a favore de sub 5 e ripristinando la continuità con l'area antistante del sub 37.

Per l'immobile identificato con il sub 38 (immobile n°7), il CTU verificava in sede di sopralluogo l'area del sub 38, la stessa da come viene rappresentata nell'elaborato planimetrico risulta conforme.

Per l'immobile identificato con il sub 39 (immobile n°8), il CTU in sede di sopralluogo effettuava il rilievo dell'area urbana e lo digitalizzava al cad. Dalle verifiche fatte, seppur per lieve discordanza di forma, l'area risulta conforme alla planimetria catastale e per esso non si è resa la necessità di una rettifica. Detta area però presenta una servitù di passaggio contro e a favore del sub 54.

Il CTU rileva che l'unità immobiliare contraddistinto con il SUB 54 ha edificato una piccola pozione sull'area contraddistinto con il sub 39, di fatto creando un ingresso a favore del sub 54. Detta costruzione dovrà essere rimossa (di fatto abusiva e senza titolo edilizio totalmente in difformità dal titolo edificatorio originale) per ripristinare l'area libera a favore del sub 39. Detta costruzione presenta dimensioni pari a mt 1.23 x mt 1.50.

Per l'immobile identificato con il sub 40 (immobile n°9) il CTU eseguiva il rilievo dell'area urbana e di fatto digitalizzava al CAD lo stesso. Dalle risultanze del controllo effettuato se anche con divergenze leggere di forma la superficie catastale è conforme allo stato di fatto.

Da evidenziare che detta area di fatto risulta chiusa con un cancello probabilmente a favore del sub 9 e del sub 61 posta al piano terra. Gli stessi SUB presentano una porta d'ingresso sulla porzione di area urbana esterna e pertanto **il Sub 40 ha contro una servitù di passaggio a favore dei sub 9 e 61.**

Per quanto riguarda il cancello è chiaro che risulta montato senza titolo e lo stesso dovrà essere sanato se lo si vuole conservare.

- 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.”***

SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUB 5 E SUB 52



Premesso che detta società ha realizzato in Via Parri n°2 del Comune di San Salvo, al fg. 11 p.la 5442, in zona 2.3.3. del PRG vigente, un edificio per attività commerciale, artigianale, direzionale e residenziale in forza del **provvedimento Suap n.ro 758/2005 e successive varianti n.ri 1019/2007 e 1521/2008 (pratiche edilizia edilizie del Comune di San Salvo n.ri 170/04-1/2006 e 27/2008)**, rilasciate dallo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Associazione Comuni Comprensorio Trigno Sinello con sede in San Salvo.

In data 16-06-2017 il SUAP rilasciava un provvedimento conclusivo N°3026 per la Variante in sanatoria per i P.C. NR.758, NR1019 e NR 1521, nella quale ovviamente venivano esclusi tutti gli immobili oggetto di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 32 e 33 del dpr 380/01.

Considerato che nella procedura esecutiva n.33/2022, di cui il sottoscritto è stato chiamato per redigere la perizia di stima, alcune U.I. (SUB 5 E SUB 52) intestate alla XXXXXXXXXXXXXXXX SRL, sono state oggetto di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 33 e DPR 380/01 combinata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo, pari ad € 329.525,06.

Accertato che detta sanzione è stata combinata per i seguenti abusi edilizi:

al **Piano interrato** – realizzazione di unità immobiliare ad uso magazzino-garage di metri quadrati 110 circa; traslazione dell'apertura del vano ascensore (valevole per tutti i piani); diversa ripartizione interna nei locali interrati adibiti a garage con aumento del numero di due unità; realizzazione di gradinata interna, che collega il piano interrato con l'originario garage collettivo, previsto nella C.E. al piano terra; realizzazione di uno scivolo di accesso al piano interrato con variazione prospettica mediante apertura di numero tre finestre, sempre non presente sul progetto assentito;

al **Piano Terra** – realizzazione di una unità immobiliare residenziale di metri quadri 100 circa, prevista nel progetto assentito ad uso garage collettivo con altezza da metri 2.40 a metri 3.02; variazione prospettica lato via Parri con la realizzazione di una tettoia in legno di circa metri 8,20 di lunghezza, metri 3,50 di larghezza e di circa metri 2,58 di altezza; oltre che riscontrata la modifica delle altezze dell'edificio mediante sbancamento del terreno circostante al piano terra;

al terzo sottotetto, sono state realizzate numero cinque unità immobiliari, anziché quattro come assentito nel permesso a costruire n.238/2007 del Comune di San Salvo e al provvedimento conclusivo SUAP n.121/2008 che presentano, in violazione dei permessi accordati, le seguenti dimensioni interne pari a metri 3.00 al colmo e metri 2.00 alla gronda, anziché metri 2.70 al colmo e metri 1.70 alla gronda.



Sul lato nord, sempre al piano sottotetto, sono state realizzate quattro finestre anziché tre come da permesso di costruire. In tutte le cinque unità immobiliari realizzate e insistenti al piano sottotetto si è modificata la destinazione d'uso dei locali originariamente assentiti a soffitta.

Il piano terra inoltre, relativamente al locale adibito a garage collettivo nel progetto assentito e successivamente trasformato in unità abitativa senza titolo autorizzatorio, c'è stata una variazione prospettica con l'eliminazione di tre serrande e la creazione di finestra e apertura di presa d'aria.

In data 08/01/2010, al fine di procedere agli adempimenti consequenziali in materia di abusivismo edilizio da parte del Comune di San Salvo, quest'ultimo espletava un sopralluogo al fabbricato in argomento dai competenti tecnici comunali, dal cui verbale risultava che talune unità immobiliari non erano demolibili in quanto la loro demolizione avrebbe compromesso la staticità delle opere realizzate conformemente ai progetti approvati, quali:

- 1) Locale al piano terra con aumento di altezza utile da metri 2.40 a metri 3.00, originalmente previsto a garage collettivo e ora destinato ad abitazione;
- 2) Piano terzo sottotetto interessato dall'annullamento del permesso di costruire n.238/2007, interamente destinato ad abitazione, con aumento di altezza da metri 2.70 al colmo e metri 1.70 alla gronda a metri 3.00 al colmo e metri 2.00 alla gronda;
- 3) Piano sottotetto del corpo di fabbrica indipendente sul lato ovest adiacente al fabbricato principale anch'esso interessato dall'annullamento del permesso a costruire n.238/2007 ed attualmente destinato ad abitazione, con aumento dell'altezza della gronda da metri 2.00 a metri 2.25.

Per gli abusi indicati ai numeri 1, 2 e 3, veniva applicato l'art. 33 del dpr 380/01, trattandosi di opere eseguite in totale difformità dai permessi suddetti che hanno comportato aumento dell'altezza fuori terra del fabbricato e del volume, con conseguente applicazione, non essendo possibile il ripristino, di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, in luogo di demolizione (comma 2 dell'art. 33).

In data 01/06/2010 il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di San Salvo quindi, ordinava ai responsabili degli abusi la demolizione ed il ripristino dei progetti approvati a proprie cure e spese, dei lavori abusivamente realizzati e meglio descritti al punto 1,2 e 3 entro 90 giorni. Inoltre, ingiungeva nei confronti sempre dei responsabili in solido, per gli abusi eseguiti in totale difformità dai suddetti titoli abilitativi indicati in premessa ed in applicazione della irrogazione della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, di provvedere al pagamento a favore del Comune di San Salvo, mediante versamento sul c.c. n.124076674 intestato al Comune di



San Salvo Servizio Tesoreria della somma determinata in **€ 329.525,06 entro il termine di 90 giorni**, con avvertenze, ai sensi dell'art. 43 del DPR 380/2001 nel testo in vigore; decorso infruttuosamente il termine su indicato, si procedeva alla riscossione in forma coatta della somma dovuta mediante iscrizione a ruolo con le modalità stabilite dalla legislazione vigente in materia.

In data 26/05/2010 il responsabile dell'ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo, elaborava la sanzione pecuniaria secondo i sensi dell'art. 33 e 34 del Dpr 380/01.

Veniva calcolata la sanzione per l'unità immobiliare posta al piano terra e per le **6 unità** poste ai due piani sottotetto (secondo e terzo sottotetto)

Più precisamente al piano terra, per una superficie ragguagliata (art.13 della Legge 392/1978) pari a 100,00 mq, tenendo in considerazione per la tipologia il coefficiente 1.25, la classe dem. Il coefficiente 0.90, il coefficiente di piano 0.9, e prendendo lo stato conservativo pari ad 1, con un costo di produzione pari a € 980,85, si elaborava il suo valore pari ad € 99.313,48, mentre ai piani sottotetto **per le 6 abitazioni** per un totale pari a mq 392,47 si giungeva ad un valore pari ad € 433.078,81 sempre prendendo in considerazione il coefficiente di tipologia pari ad 1.25 (tipologia residenziale categoria A2 art. 16 legge 392/1978).

L'ufficio accertava pertanto un aumento di valore pari ad € 164.762,53 e quindi ai sensi dell'art. 33 comma 2 del Dpr 380/01 raddoppiava tale valore e determinava la sanzione pari a € 329.525,06.

Tale sanzione univoca veniva determinata a carico ed in solido ai responsabile degli abusi.

Con determinazione n.ro 29/461 del 12/04/2013 il responsabile del servizio finanziario, a seguito della sentenza del TAR per l'Abruzzo, sezione staccata di Pescara, pronunciata definitivamente sul ricorso proposto dai responsabili dell'abuso edilizio per l'annullamento del provvedimento amministrativo comminante la sanzione pecuniaria su indicata, lo respingeva, così confermando la piena fondatezza e legittimità del provvedimento e dava mandato alla società denominata ASSOSERVIZI s.r.l. alla riscossione coattiva di cui n. 2013000001 del 04/01/2013 **per una somma pari a € 355.623,00** di cui 340.729,10 per il debito residuo, € 6,00 per spese di notifica ed € 14.824,46 per il compenso dovuto alla società di riscossione a titolo di aggio.

Vista la sentenza del Consiglio di Stato n.6230 del 25/09/2018 con la quale è stata riformata la sentenza del TAR Abruzzo n.247/2012 ed è stato ritenuto l'ing. XXXXXXXXXXXXXXXX esente da responsabilità e, pertanto, non passibile di sanzione di cui all'art. 33 del dpr 380/01; per tali motivi, con giusta nota del Comune di San Salvo a firma del Responsabile del Servizio Ing. Michele Saraceni, lo stesso chiedeva di continuare l'azione esecutiva nei confronti della società XXXXXXXXXXXXXXXX.



CONSIDERAZIONI TECNICHE

Il sottoscritto CTU, è stato incaricato dal Tribunale di Vasto nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 33/2022, nei confronti della società Idea Costruzione SRL, per la redazione della perizia di stima inerente la vendita forzata di due delle sette unità immobiliari oggetto di Sanzione Pecuniaria art. 33 ed art 34 del Dpr 380/01 pari ad € 329.525,06.

Detta sanzione è stata calcolata sull'intero abuso e cioè su tutte le unità immobiliari censite al NCEU del Comune di San Salvo al **fg. 11 p.lla 5442 sub 5 (piano terra), Sub 50 (sottotetto piano secondo) e i Sub 19, 20,21,52 e 53 (sottotetto piano terzo).**

Sulle unità immobiliari succitate, sono state iscritte in data 21-02-2018, da parte della Assoservizi srl, una iscrizione ipotecaria a garanzia del debito pari alla sanzione pecuniaria irrogata, derivante appunto dalla ingiunzione fiscale ai sensi dell'art. 7 DL 70/2011.

Rimarcando che le due unità immobiliari (sub 5 e Sub 52) debbano essere vendute forzatamente, il CTU ritiene che senza il pagamento della sanzione pecuniaria erogata ai sensi dell'art. 33 e 34 del DPR 380/01 dal Comune Di San Salvo, **le stesse non possano essere oggetto di vendita e, per questo motivo, ha provveduto (con l'ausilio del servizio urbanistica del Comune di San Salvo) a calcolare le rispettive pro-quote in ordine ai sub 5 e sub 52 e sostiene che tali pro-quote debbano essere necessariamente onorate dal futuro acquirente (costo della non possibile demolizione), confermando fin da adesso che le stesse non potranno essere oggetto di ribasso.**

Nel ribadire che, nello stato attuale, **i sub 5 e 52** (che saranno oggetto di vendita forzata) hanno entrambi una iscrizione ipotecale derivante da una ingiunzione fiscale pari all'importo della sanzione pecuniaria irrogata pari ad € 329.525,06, il sottoscritto CTU, in considerazione del metodo usato per il calcolo della Sanzione Pecuniaria dal Dirigente dell'Urbanistica del Comune di San Salvo del 26-10-2010 (legge 392/1978 equo canone) ha calcolato la pro-quota relativa ai Sub 5 (piano terra tipologia cat.A2) e al Sub 52 (piano terzo sottotetto tipologia cat. A2) pari rispettivamente ad € 66.913,00 e ad € 47.079,99 (vedasi elaborati tecnici di calcolo denominati SCHEDA 1 e SCHEDA 2 in allegato).

Con nota del 09-02-2024 (mezzo pec), in risposta ai quesiti dello scrivente, l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo provvedeva a rettificare il calcolo delle pro quote precedentemente effettuato dal CTU, indicando la sanzione relativa all'immobile censito al SUB 5 pari a 72.271,64 € e quella relativa al SUB 52 pari a 52.686,61 €.

Con NOTA del 24-04-2024 (mezzo Pec) il Comune di San Salvo come richiesto dallo scrivente CTU effettuava il calcolo della rivalutazione della sanzione atualizzandolo ad oggi e segnalava che la oblazione carico del SUB 5 fosse pari ad € 92.579,97 mentre per il SUB52 pari ad € 67.491,55.



Da sottolineare che il SUB 5 nel suo interno presenta un scalinata che conduce al SUB 58 (magazzino) posto al piano interrato. Detto magazzino si presenta con unico accesso dal SUB 5 e pertanto vanta una servitù di passaggio all'interno dell'abitazione posta al piano terra. Il sub 58 risulta intestato alla società XXXXXXXXXXXXXXXX, non è stato oggetto di pignoramento né oggetto di vendita forzata. IL CTU pertanto ritiene che detto SUB 5 debba essere venduto unitamente al SUB 58 e pertanto nella situazione attuale risulta **NON VENDIBILE**.

SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUB 26 E SUB 43 (magazzini al piano interrato)

I suddetti immobili fanno parte del fabbricato (denominato Condominio Girasole c.f. 92028720693) ubicato in Via Parri n°2 del Comune di San Salvo, al fg. 11 p.lla 5442, in zona 2.3.3. del PRG vigente, un edificio per attività commerciale, artigianale, direzionale e residenziale in forza del **provvedimento Suap n.ro 758/2005 e successive varianti n.ri 1019/2007 e 1521/2008 (pratiche edilizia edilizie del Comune di San Salvo n.ri 170/04-1/2006 e 27/2008)**, rilasciate dallo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Associazione Comuni Comprensorio Trigno Sinello con sede in San Salvo.

In data 16-06-2017 il SUAP rilasciava un provvedimento conclusivo N°3026 per la Variante in sanatoria per i P.C. NR.758, NR1019 e NR 1521, nella quale ovviamente venivano esclusi tutti gli immobili oggetto di sanzione pecuniaria a sensi dell'art. 32 e 33 del dpr 380/01.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato e dal rilievo che il CTU ha provveduto a digitalizzare, tali magazzini, ubicati al piano interrato della palazzina sul lato nord ovest, presentano un'altezza utile pari a mt 2.65 contro i mt 2.40 dichiarati nella variante in sanatoria del 16-06-2017, **rilasciata con provvedimento conclusivo N°3026.**

Risultano pertanto entrambi difformi al progetto di sanatoria e devono essere nuovamente sanate.

Per verificare dette difformità in maniera inequivocabile il CTU si recava presso gli uffici del Genio Civile di Chieti per visionare le relazioni di calcolo sismico relativo alla variante al provvedimento conclusivo n.758 del 30/08/2005. Da detto controllo risultava che la quota del primo piano sismico impostato fosse a mt 2.50 e quindi non conforme a mt 2.95 (quota sismica dello stato di fatto); **per questo la struttura deve essere sanata e va verificata anche a livello strutturale per tutto il piano interrato.**

Detta difformità ai sensi dell'art. 6 delle NTA del Comune di San Salvo, può essere sanata in quanto non determina nuove volumetrie essendo il piano considerato del tipo interrato.



Ai sensi dell'art. 16 del dpr 380/01, calcolato ai sensi del L.R. 23 settembre 1998, n. 89 mediante la Tabella C, per dette difformità sono dovuti gli oneri di costruzione raddoppiati in riferimento alle sole opere difformi, calcolati secondo un computo metrico scientifico. Per ovvie ragioni di tempi e carico di lavoro il CTU ha effettuato una stima del tipo semplice tenendo come riferimento la propria esperienza ultra ventennale nelle opere edili.

In considerazione che la sanatoria dovrà essere affrontata per l'intero piano interrato, il CTU ha ipotizzato i costi per l'intero piano e diviso per tutti i locali presenti nell'interrato (dividendo le spese in parti uguali per tutti i locali presenti nel piano interrato). Lo stesso pertanto stima in € 3.500,00 le spese per ciascuno dei locali interrati comprensivi di spese tecniche, oblazioni e diritti da versare presso gli uffici del Comune e del Genio Civile.

SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUB 37, SUB 38, SUB 39, SUB 40 e SUB 45 (aree urbane con destinazione urbanistiche a parcheggi di proprietà ad uso privato e pubblico).

Dette aree sono meglio identificate nell'elaborato planimetrico agli atti presso l'agenzia del territorio di Chieti. Alcune di esse (aree urbane con cat. catastale F1) risultano parcheggi di tipo privato mentre altre presentano al loro interno parcheggi del tipo privato ma ad uso pubblico.

In particolare nell'area urbana identificata al SUB 37 sono presenti due parcheggi privati ad uso pubblico (numerati con il numero 3 e 4 sul progetto di sanatoria per mq 12.5 ciascuno.)

Per altri mq 74, l'area presenta un parcheggio privato ad uso privato, mentre il resto dell'area risulta una corte a servizio del sub 5. Detta area urbana presenta delle difformità urbanistiche. Infatti, nello stato di fatto la società esecutrice del fabbricato ha realizzato un balcone esclusivo usufruendo di una porzione del sub 37 ed esattamente un lembo di area posta sul lato sud del fabbricato. Nel caso di vendita, detta area dovrà essere attribuita all'area del Sub 37, eliminando quindi la chiusura fisica presente oggi sul lato est dello stesso, che delimita di fatto l'attuale balcone terrazzato appartenente al SUB 5.

Il CTU stima in € 3.000,00 i costi per il ripristino dello stato urbanistico assentito.

L'area urbana definita con il SUB 38 risulta di fatto urbanisticamente un parcheggio auto privato ad uso pubblico e nel progetto di sanatoria del 16-06-2017 rilasciata dal il SUAP con provvedimento conclusivo N°3026 per i P.C. NR.758, NR1019 e NR 1521, viene indicato con il n.9.

Detta area risulta di mq 12.50 essendo il parcheggio pari a mt 2.50 x mt 5, pertanto al livello urbanistico risulta conforme.

Le aree urbane definite con il SUB 39 e 40 risultano di fatto urbanisticamente parcheggi auto privati ad uso privato.



Nel progetto di variante in sanatoria del 16-06-2017 rilasciata dal SUAP con provvedimento conclusivo N°3026 per i P.C. NR.758, NR1019 e NR 1521, le stesse vengono indicate con dimensioni rispettivamente pari a mq 48.50 e a mq 46.50 e vengono rappresentate sul lato nord adiacente sul fabbricato con una larghezza pari a mt 4.85 per il SUB 39 e a mt 4.65 per il SUB 40 per una lunghezza complessiva pari a mt. 10,00. Dette arre urbane nello stato di fatto si presentano definiti da tre muretti in c.a. che di fatto le delimitano.

Dal rilievo effettuato, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità che di fatto risultano non conformi alla variante in sanatoria sia per la forma e sia per la superficie, infatti il muretto centrale risulta spostato verso est di circa cm 40. Tale difformità porta il SUB 39 ad assumere una superficie maggiorata pari a mq 52.00 (contro i 48.50 mq di progetto) e il SUB 40 ad assumere una superficie minore pari a mq 41.55 (contro i mq 46.50 da progetto). Per questo motivo il muretto centrale dovrà essere demolito e ricostruito come da progetto approvato, ripristinando le giuste metrature indicate sia sul progetto di variante che nelle schede catastali.

Da evidenziare che sull'area urbana identificata con il SUB 39 è stata edificata una porzione di volumetria facente funzione di entrate a favore del SUB 54 (di dimensione pari a mt 1.23 x mt 1.50), anch'essa in contrasto con il progetto di Variante del 16-06-2017 rilasciato dal SUAP con provvedimento conclusivo N°3026.

Detto volume dovrà essere demolito e ripristinata l'area libera a favore del SUB 39.

Da evidenziare che sul SUB 39 vi è una servitù di passaggio a favore del SUB 54, mentre sul SUB 40 vi è una servitù di passaggio a favore dei SUB 9 e 61.

Per dette opere di adeguamento tra la demolizione e il ripristino del muretto centrale IL CTU stima un costo pari ad € 4.000,00 da dividersi in parti uguali tra il SUB 39 e il SUB 40, entre per le opere relative alla demolizione del volume facente funzione di ingresso al SUB 54 il costo a carico di quest'ultimo.

L'area urbana definita con il SUB 45 (area urbana)

Tale area urbana risulta per una quota parte assentita urbanisticamente a parcheggio privato ad uso pubblico di attinenza alle attività commerciali presenti nell'immobile, mentre la restante parte risulta destinata alla viabilità carrabile condominiale. Detta area complessivamente di mq 67.00, presenta quindi due stalli-parcheggi che nel progetto di variante vengono indicati con i numeri 10 e 11. Gli stessi hanno dimensioni pari a mt 2.50 x mt 5.00 e quindi per una superficie complessiva pari mq 25.00.



Dai sopralluoghi effettuati e dal rilievo che il CTU ha digitalizzato al CAD, risulta che il muro in c.a. che di fatto divide l'area urbana in questione con il SUB 46, risulta traslata di circa cm 80 verso nord-ovest, rendendo tale area più piccola. Tale difformità dovrà essere eliminata e il muro dovrà essere demolito e ricostruito a mt 1.10 dal muro esterno che delimita il SUB 4.

Sul muro da demolire sono presenti tubazioni del metano, tali tubazioni dovranno essere anch'esse spostate così come il muro.

Il CTU stima in € 4.000,00 la demolizione e il ripristino del muro e € 1.000,00 per lo spostamento dei tubi del Gas.

Da evidenziare che su detta area vi è una servitù di passaggio a favore dell'intero condominio, essendo l'area confinante fino a metà cancello dell'ingresso carrabile.

6) *“in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime”*

SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUB 5 E SUB 52

Premesso che detta società ha realizzato in Via Parri n°2 del Comune di San Salvo, al fg. 11 p.lla 5442, in zona 2.3.3. del PRG vigente, un edificio per attività commerciale, artigianale, direzionale e residenziale in forza del **provvedimento Suap n.ro 758/2005 e successive varianti n.ri 1019/2007 e 1521/2008 (pratiche edilizie del Comune di San Salvo n.ri 170/04-1/2006 e 27/2008)**, rilasciate dallo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Associazione Comuni Comprensorio Trigno Sinello con sede in San Salvo.



In data 16-06-2017 il SUAP rilasciava un provvedimento conclusivo N°3026 per la Variante in sanatoria per i P.C. NR.758, NR1019 e NR 1521, nella quale ovviamente venivano esclusi tutti gli immobili oggetto di sanzione pecuniaria a sensi dell'art. 32 e 33 del dpr 380/01.

Gli immobili contraddistinti appunto con il SUB 5 e il SUB 52 sono immobili abusivi non sanabili i quali risultano ancora da fiscalizzare. Le stesse sono state oggetto di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 33 e DPR 380/01 combinata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo, pari ad € 329.525,06.

Con nota del 09-02-2024 (mezzo pec), in risposta ai quesiti dello scrivente (come ampiamente descritto al punto precedente), l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo provvedeva a rettificare il calcolo delle pro quote precedentemente effettuato dal CTU, indicando la sanzione relativa all'immobile censito al SUB 5 pari a € 72.271,64 e quella relativa al SUB 52 pari a € 52.686,61.

Da sottolineare che il SUB 5 nel suo interno presenta un scalinata che conduce al SUB 58 (magazzino) posto al piano interrato. Detto magazzino si presenta con unico accesso dal SUB 5 e pertanto vanta una servitù di passaggio all'interno dell'abitazione posta al piano terra. Il sub 58 risulta intestato alla società XXXXXXXXXXXXXXX ed è sfuggito dal pignoramento e non è oggetto di vendita forzata. IL CTU pertanto ritiene che detto SUB 5 debba essere venduto unitamente al SUB 58 e pertanto nella situazione attuale risulta non vendibile.

Pertanto per essere venduti detti immobili devo essere prima fiscalizzati, per questo il futuro acquirente dovrà pagare l'importo della pro quota calcolata e rivalutata. IL CTU quindi dichiara che dette somme sono da imputare alla mancata demolizione e pertanto sono da detrarre al valore dell'immobile iniziale. Detti importi non potranno essere oggetto di ribasso ma dovranno essere pagate direttamente al Comune di San Salvo.

SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUB 26 E SUB 43 (magazzini al piano interrato).

Essi risultano entrambi difformi al progetto di sanatoria e devono essere nuovamente sanati.

Gli immobili identificati al SUB 26 e SUB 43 risultano dei magazzini posti al pian interrato della costruzione.

Gli stessi risultano difformi in quanto hanno l'altezza pari a mt 2.65 contro i mt 2.40 assentiti, difformità verificata anche presso gli uffici del Genio Civile di Chieti. Anche da detto controllo, risultava che la quota del primo piano sismico impostato fosse a mt 2.50 e quindi non conforme a mt 2.95 (quota sismica dello stato di fatto), e per questo la struttura deve essere sanata e verificata anche a livello strutturale per tutto il piano interrato.



Detta difformità ai sensi dell'art. 6 delle NTA del Comune di San Salvo, può essere sanata in quanto non determina nuove volumetrie essendo il piano considerato del tipo interrato.

Ai sensi dell'art. 16 del dpr 380/01, calcolato ai sensi ai sensi del L.R. 23 settembre 1998, n. 89 mediante la Tabella C, **per dette difformità sono dovute gli oneri di costruzione raddoppiate in riferimento alle sole opere difformi, calcolate secondo un computo metrico scientifico. Per ovvie ragioni di tempi e carico di lavoro il CTU ha effettuato una stima del tipo semplice tenendo come riferimento la propria esperienza ultra ventennale nelle opere edili.**

In considerazione che la sanatoria dovrà essere affrontata per l'intero piano interrato, il ctu ha ipotizzato i costi per l'intero piano e diviso per tutti i locali presenti nell'interrato (dividendo le spese in parti uguali per tutti i locali presenti nel piano interrato). Lo stesso pertanto stima in € 3.500,00 le spese per ciascuno dei locali interrati comprensivi di spese tecniche, oblazioni e diritti da versare presso gli uffici del Comune e del Genio Civile. IL CTU rimarca che detta sanatoria debba essere necessariamente effettuata per l'intero piano ad esclusione del magazzino già sanato posto a sud (a destra della rampa del garage) ma che non risulta essere stato denunciato al catasto edilizio urbano.

Dette unità immobiliari nel progetto di sanatoria risultano assentite come garage.

SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUB 37.

Detta area urbana presenta delle difformità urbanistiche. Infatti, nello stato di fatto la società esecutrice del fabbricato ha realizzato un balcone esclusivo usufruendo di una porzione del sub 37 ed esattamente un lembo di area posta sul lato sud del fabbricato. Nel caso di vendita, detta area dovrà essere attribuita all'area del Sub 37, eliminando quindi la chiusura fisica presente oggi sul lato est dello stesso, che delimita di fatto l'attuale balcone terrazzato appartenente al SUB 5.

Detta area urbana presenta nel suo interno due stalli di parcheggio (nominati con i numeri 3 e 4) di tipo privato ma ad uso pubblico di dimensioni ciascuno pari a mt 2.50 x mt. 5.00 con una superficie totale pari a mq 25,00 e per mq 74,00 destinato a parcheggio privato esclusivo, mentre la restante parte di superficie risulta di fatto come una corte a servizio del sub 5.

Il CTU stima in € 3.000,00 i costi per il ripristino dello stato urbanistico assentito.

SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUB 38.

Detta area, risulta di fatto urbanisticamente un parcheggio auto privato ad uso pubblico e nel progetto di sanatoria **del 16-06-2017 rilasciata dal il SUAP con provvedimento conclusivo N°3026 per i P.C. NR.758, NR1019 e NR 1521, viene indicato con il n.9.**

Detta area risulta di mq 12.50 essendo il parcheggio pari a mt 2.50 x mt 5, pertanto al livello urbanistico risulta conforme.



SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUB 39 e SUB 40.

Dette aree risultano di fatto urbanisticamente parcheggi auto privati ad uso privato.

Nel progetto di variante in sanatoria del 16-06-2017 rilasciata dal SUAP con provvedimento conclusivo N°3026 per i P.C. NR.758, NR1019 e NR 1521, le stesse vengono indicate con dimensioni rispettivamente pari a mq 48.50 e a mq 46.50 e vengono rappresentate sul lato nord adiacente sul fabbricato con una larghezza pari a mt 4.85 per il SUB39 e a mt 4.65 per il SUB 40 per una lunghezza complessiva pari a mt. 10,00. Dette aree urbane nello stato di fatto si presentano definiti da tre muretti in c.a. che di fatto le delimitano.

Dal rilievo effettuato il CTU ha riscontrato le seguenti difformità che di fatto risultano non conformi alla variante in sanatoria sia per la forma e sia per la superficie, infatti il muretto centrale risulta spostato verso est di circa cm 40. Tale difformità porta il SUB 39 ad assumere una superficie maggiorata pari a mq 52.00 (contro i 48.50 mq di progetto) e il SUB 40 ad assumere una superficie minore pari a mq 41.55 (contro i mq 46.50 da progetto). Per questo motivo il muretto centrale dovrà essere demolito e ricostruito come da progetto approvato, ripristinando le giuste metrature indicate sia sul progetto di variante che nelle schede catastali.

Da evidenziare che sull'area urbana identificata con il SUB 39 è stata edificata una porzione di volumetria facente funzione di entrata a favore del SUB 54 (di dimensione pari a mt 1.23 x mt 1.50), anch'essa in contrasto con il progetto di Variante del 16-06-2017 rilasciata dal SUAP con provvedimento conclusivo N°3026.

Detto volume dovrà essere demolito e ripristinata l'area libera a favore del SUB 39.

Da evidenziare che sul SUB 39 vi è una servitù di passaggio a favore del SUB 54, mentre sul SUB 40 vi è una servitù di passaggio a favore dei SUB 9 e 61.

Per dette opere di adeguamento tra la demolizione e il ripristino del muretto centrale il CTU stima un costo pari ad € 4.000,00 da dividersi in parti uguali tra il SUB 39 e il SUB 40. Mentre per le opere relative alla demolizione del volume facente funzione di ingresso al SUB 54, esse rimangono a carico di quest'ultimo.

SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SUB 45.

Tale area urbana risulta urbanisticamente per una quota parte destinata a parcheggio privato ad uso pubblico di attinenza alle attività commerciali presenti nell'immobile. Detta area complessivamente di mq 67.00, presenta due stalli-parcheggi che nel progetto di variante vengono indicati con i numeri 10 e 11. Gli stessi hanno dimensioni pari a mt 2.50 x mt 5.00 e quindi per una



superficie complessiva pari mq 25.00. La restante parte dell'area graficamente e nello stato di fatto è destinata alla viabilità carrabile condominiale.

Dai sopralluoghi effettuati e dal rilievo che il CTU ha digitalizzato al CAD, risulta che il muro in c.a che di fatto divide l'area urbana in questione con il SUB 46, risulta traslata di circa cm 80 verso nord-ovest, rendendo tale area più piccola. Tale difformità dovrà essere eliminata e il muro dovrà essere demolito e ricostruito a mt 1.10 dal muro esterno che delimita il SUB 4.

Sul muro da demolire sono presenti tubazioni del metano, tali tubazioni dovranno essere anch'esse spostate così come il muro.

Il CTU stima in € 4.000,00 la demolizione e il ripristino del muro ed in € 1.000,00 lo spostamento dei tubi del Gas.

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"

La particella 5442 del foglio n°11 del Comune di San salvo, dove insistono i relativi fabbricati non è gravata da nessun tipo di censo, livello o uso civico.

8) "Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

In data 19-04-2024 il CTU ha contattato lo studio XXXXXXXXXXXXXXXX del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, amministratore pro tempore del Condominio denominato Condominio "Il Girasole" sito in San Salvo in Via Ferruccio Parri n°2 cf. 92028720693.

Dalle risultanze della contabilità mostratomi gli immobili oggetto di vendita forzata hanno i seguenti debiti aggiornati al 19-04-2024;

- SUB 37 + SUB 5 € 918,00;
- SUB 52 € 260,00;
- SUB 43 € 66,00;
- SUB 38 € 22,00;
- SUB 39 € 22,00;
- SUB 40 € 22,00;
- SUB 45 € 22,00.



9) Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuna di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti nel Comune di San Salvo, sono così identificati:

- **Immobilabile n°1**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 45, Cat. F/1, consistenza 67 mq, Piano T;
- **Immobilabile n°2**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 43, Cat. C/2, classe 2, consistenza 41 mq, piano S1, R.C. 88,93;
- **Immobilabile n°3**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 52, Cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano 3, R.C. 320,20;
- **Immobilabile n°4**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 5, Cat. C/6, classe 2, consistenza 104 mq, piano T, R.C. 343,75;
- **Immobilabile n°5**, Fabbricato, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 26, Cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, piano S1, R.C. 42,76;
- **Immobilabile n°6**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 37, Cat. F/1, consistenza 177 mq, piano T;
- **Immobilabile n°7**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 38, Cat. F/1, consistenza 13 mq, piano T;
- **Immobilabile n°8**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 39, Cat. F/1, consistenza 49 mq, piano T;
- **Immobilabile n°9**, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 40, Cat. F/1, consistenza 46 mq, piano T;

I su indicati immobili sono intestati per l'intera quota di possesso alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.f.** **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, corrente in San Salvo (Ch) al Corso Garibaldi n.86.



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.

- Vincolo di destinazione urbanistica in virtù di atto Notaio A. Bafunno del 14.03.2005 rep. n.34427, trascritto a Chieti il 44.06.2005 ai nn.13076/9376 a favore del Comune di S.Salvo, contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede in San Salvo;

- Ipoteca concessione amministrativa/ riscossione iscritta a Chieti il 21.02.2018 ai nn.3008/314, per la somma di € 659.050,12 a garanzia di un debito di € 329.525,06 a favore di Assoservizi srl con sede a Roma (c.f. 00683389100) contro la società “XXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch).

- Verbale di pignoramento trascritto a Chieti in data 08.06.2022 formalità nn.10262/8086 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto in data 11 maggio 2022 rep. 347, contro la società “XXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch).

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

Il sopralluogo avvenuto il giorno 17 del mese di ottobre 2023, è stato eseguito alla presenza del Custode Giudiziario, avv. NICOLA LIPARTITI. Come da verbale di sopralluogo presso l’immobile censito al NCEU fg. 11 part. 5442 SUB 5 e 37 del Comune di San Salvo l’immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a San Salvo il 29.01.1956 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXil 04.02.1957, entrambi residenti in San Salvo Corso Garibaldi n.86.

Inoltre, l’immobile censito al NCEU fg. 11 part. 5442 SUB 52 risulta occupato senza titolo al sig. da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato in Romania il 16.10.1985, residente presso la predetta unità immobiliare.

Gli immobili contraddistinti con i SUB 45, 38, 39 e 40 risultano liberi. IL CTU evidenzia come l’area urbana identificata al sub 40 presenti un cancello chiuso a chiave che di fatto ne impedisce il libero accesso.

12) “Precisi se l’immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il



giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice."

Il CTU ha verificato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Vasto se esistono contratti di affitto presso gli immobili oggetto di vendita forzata. Dalle risultanze dei controlli è risultato che la proprietà, la società XXXXXXXXXXXXXXXX, non ha contratti regolarmente registrati e pertanto gli immobili risultano tutti liberi. Ciò nonostante in sede di sopralluogo i magazzini posti al piano terra sono stati resi accessibili, per il SUB 26 dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXil quale mi dichiarava che ne ha l'uso ma senza nessun titolo, mentre per il sub 43 dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXnato a San Salvo il 29.01.1956.

13) "Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti."

Data la consistenza dei beni, lo scrivente ritiene che i beni debbano essere venduti in più lotti, in quanto le due unità immobiliari da sole hanno una propria autonomia, tranne che il sub 5 e il sub 37 che presentano fra di loro una correlazione di dipendenza e per questo debbano essere venduti in un lotto unico.

LOTTO 1 AREA URBANA POSTA AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO GIRASOLE, DA CONFORMARE AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 45**, Cat. F/1, consistenza 67 mq, Piano T. Per detto lotto sono presenti le seguenti trascrizioni: Ipoteca concessione amministrativa/ riscossione iscritta a Chieti il 21.02.2018 ai nn.3008/314, per la somma di € 659.050,12 a garanzia di un debito di € 329.525,06 a favore di Assoservizi srl con sede a Roma (c.f. 00683389100) contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch); Verbale di pignoramento trascritto a Chieti in data 08.06.2022 formalità nn.10262/8086 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto in data 11 maggio 2022 rep. 347, contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch).

Detta area complessivamente di mq 67.00, presenta due stalli-parcheggi di tipo privato ma ad uso pubblico che nel progetto di variante vengono indicate con i numeri 10 e 11. Gli stessi hanno dimensioni pari a mt 2.50 x mt 5.00 e quindi per una superficie complessiva pari mq 25.00. La



restante parte dell'area, graficamente e nello stato di fatto, è destinata alla viabilità carrabile condominiale.

LOTTO 2 MAGAZZINO POSTO AL PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO DENOMINATO "IL GIRASOLE", di superficie netta pari a mq 39.58, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U., al fg. 11, part.IIIa 5442, **sub. 43**, Cat. C/2, classe 2, consistenza catastale 41 mq, piano S1, R.C. 88,93.

Per detto lotto sono presenti le seguenti trascrizioni: Ipoteca concessione amministrativa/ riscossione iscritta a Chieti il 21.02.2018 ai nn.3008/314, per la somma di € 659.050,12 a garanzia di un debito di € 329.525,06 a favore di Assoservizi srl con sede a Roma (c.f. 00683389100) contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch); Verbale di pignoramento trascritto a Chieti in data 08.06.2022 formalità nn.10262/8086 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto in data 11 maggio 2022 rep. 347, contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch). **Detto immobile risulta urbanisticamente assentito nel progetto di sanatoria come Garage.**

LOTTO 3 MAGAZZINO POSTO AL PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO DENOMINATO "IL GIRASOLE", di superficie netta pari a mq 19,81, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, **sub. 26**, Cat. C/2, classe 1, consistenza catastale pari a 23,00 mq, piano S1, R.C. 42,76. Per detto lotto sono presenti le seguenti trascrizioni: Ipoteca concessione amministrativa/ riscossione iscritta a Chieti il 21.02.2018 ai nn.3008/314, per la somma di € 659.050,12 a garanzia di un debito di € 329.525,06 a favore di Assoservizi srl con sede a Roma (c.f. 00683389100) contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch); Verbale di pignoramento trascritto a Chieti in data 08.06.2022 formalità nn.10262/8086 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto in data 11 maggio 2022 rep. 347, contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch).

Detto immobile risulta urbanisticamente assentito nel progetto di sanatoria come Garage.

LOTTO 4 ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERZO DEL CONDOMINIO DENOMINATO "IL GIRASOLE", ABUSIVA, NON SANABILE, DA FISCALIZZARE AI SENSI DELL'ART. 33 e 34 per € 67.491,55 , di superficie netta interna pari a mq 58,83 e con una snr pari a mq 22,49, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIIa 5442, **sub. 52**, Cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano 3, R.C. 320,20. Per detto lotto sono presenti le seguenti trascrizioni: Ipoteca concessione amministrativa/ riscossione iscritta a Chieti il 21.02.2018 ai nn.3008/314, per la somma di € 659.050,12 a garanzia di un debito di € 329.525,06 a favore di



Assoservizi srl con sede a Roma (c.f. 00683389100) contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch); Verbale di pignoramento trascritto a Chieti in data 08.06.2022 formalità nn.10262/8086 a favore di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto in data 11 maggio 2022 rep. 347, contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch).

LOTTO 5 AREA URBANA POSTA AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO "IL GIRASOLE"

ADIBITA A PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO, identificato nel progetto con il n. 9, di dimensioni nette pari a mt 2.50 x mt 5.00, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 38**, Cat. F/1, con consistenza catastale pari 13 mq, piano T. Per detto lotto sono presenti le seguenti trascrizioni: Ipoteca concessione amministrativa/ riscossione iscritta a Chieti il 21.02.2018 ai nn.3008/314, per la somma di € 659.050,12 a garanzia di un debito di € 329.525,06 a favore di Assoservizi srl con sede a Roma (c.f. 00683389100) contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch); Verbale di pignoramento trascritto a Chieti in data 08.06.2022 formalità nn.10262/8086 a favore di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto in data 11 maggio 2022 rep. 347, contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch).

LOTTO 6 AREA URBANA POSTO AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO "IL GIRASOLE"

ADIBITA A PARCHEGGIO PRIVATO DI SUPERFICIE CATASTALE PARI A MQ 49,00, DA CONFORMARE AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 39**, Cat. F/1, consistenza 49 mq, piano T.

Per detto lotto sono presenti le seguenti trascrizioni: Ipoteca concessione amministrativa/ riscossione iscritta a Chieti il 21.02.2018 ai nn.3008/314, per la somma di € 659.050,12 a garanzia di un debito di € 329.525,06 a favore di Assoservizi srl con sede a Roma (c.f. 00683389100) contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch); Verbale di pignoramento trascritto a Chieti in data 08.06.2022 formalità nn.10262/8086 a favore di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto in data 11 maggio 2022 rep. 347, contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch).

LOTTO 7 AREA URBANA POSTA AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO "IL GIRASOLE"

ADIBITA A PARCHEGGIO PRIVATO DI SUPERFICIE CATASTALE PARI A MQ 46,00, DA CONFORMARE AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 40**, Cat. F/1, consistenza 46

mq, piano T;



Per detto lotto sono presenti le seguenti trascrizioni: Ipoteca concessione amministrativa/ riscossione iscritta a Chieti il 21.02.2018 ai nn.3008/314, per la somma di € 659.050,12 a garanzia di un debito di € 329.525,06 a favore di Assoservizi srl con sede a Roma (c.f. 00683389100) contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch); Verbale di pignoramento trascritto a Chieti in data 08.06.2022 formalità nn.10262/8086 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto in data 11 maggio 2022 rep. 347, contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch).

LOTTO 8, NON VENDIBILE, ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERRA DEL CONDOMINIO DENOMINATO "IL GIRASOLE", COMPRENSIVO DI AREA URBANA ESTERNA ADIBITA IN PARTE A PARCHEGGIO PRIVATO E IN PARTE A PARCHEGGIO PUBBLICO, ABUSIVO DA FISCALIZZARE AI SENSI DELL'ART. 33 e 34 per € 92.579,97, di superficie netta interna pari a mq 93,83 e con una corte esterna

identificata al SUB 37 di superficie netta calpestabile pari a mq 154.12. Detta area urbana presenta nel suo interno due stalli di parcheggio (nominati con i numeri 3 e 4) di tipo privato ma ad uso pubblico di dimensioni ciascuno pari a mt 2.50 x mt. 5.00 con una superficie totale pari a mq 25,00, e per mq 74,00 destinata a parcheggio privato esclusivo, mentre la restante parte di superficie risulta di fatto come una corte a servizio del sub 5.

Gli stessi sono meglio identificati al NCEU Fabbricato del Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 5**, Cat. C/6, classe 2, consistenza 104 mq, piano T, R.C. 343,75 e Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 37**, Cat. F/1, consistenza 177 mq, piano T.

Per detto lotto sono presenti le seguenti trascrizioni: Ipoteca concessione amministrativa/ riscossione iscritta a Chieti il 21.02.2018 ai nn.3008/314, per la somma di € 659.050,12 a garanzia di un debito di € 329.525,06 a favore di Assoservizi srl con sede a Roma (c.f. 00683389100) contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch); Verbale di pignoramento trascritto a Chieti in data 08.06.2022 formalità nn.10262/8086 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto in data 11 maggio 2022 rep. 347, contro la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXcon sede a San Salvo (Ch).

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”

Descrizione degli immobili

LOTTO N°1

L'immobile si trova all'interno del Condominio denominato "Il Girasole", e si tratta di un'area esterna di tipo privato con all'interno due stalli urbanisticamente assentiti a parcheggi privati ad uso pubblico. La pavimentazione risulta essere in cemento liscio del tipo industriale da esterno. L'immobile si presenta a confine con l'ingresso cancellato dell'area condominiale ed in parte serve per accedervi. Detta area complessivamente di mq 67.00, presenta due stalli-parcheggi che nel progetto di variante vengono indicati con i numeri 10 e 11. Gli stessi hanno dimensioni pari a mt 2.50 x mt 5.00 e quindi per una superficie complessiva pari mq 25.00. **La restante parte dell'area risulta libera da vincoli ma di fatto, sia graficamente che nello stato di fatto, una parte di essa verso nord est è destinata alla viabilità carrabile condominiale.**

Dai sopralluoghi effettuati e dal rilievo che il CTU ha digitalizzato al CAD, risulta che il muro in c.a. che di fatto divide l'area urbana in questione con il SUB 46, risulta traslata di circa cm 80 verso nord-ovest, rendendo tale area più piccola. Tale difformità dovrà essere eliminata e il muro dovrà essere demolito e ricostruito a mt 1.10 dal muro esterno che delimita il SUB 4.

Per detta area non è stato mai rilasciato il Certificato di Agibilità.

Sul muro da demolire sono presenti tubazioni del metano, tali tubazioni dovranno essere anch'esse spostate così come il muro.

Il CTU stima in € 4.000,00 la demolizione e il ripristino del muro e in € 1.000,00 lo spostamento dei tubi del Gas.



Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°1							
Fg.	P.Illa	Sub					
11	5442	45	Terra	AREA URBANA IN PARTE ADIBITO A PARCHEGG IO PRIVATO AD USO PUBBLICO	67,00	100%	67,00
Totale mq							67,00

Valutazione degli immobili:

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 presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (AREA URBANA ADIBITA IN PARTE A PACHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona altamente sviluppata a livello commerciale, artigianale e residenziale , lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 250,00 il valore a metro quadro**, valore pari al valore medio indicato dall'osservatorio, proprio per la sua posizione ma anche per la collocazione spaziale facilmente individuabile e di facile accessibilità.



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°33 /2022 TRIBUNALE DI VASTO

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°1							
Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442	45	Terra	AREA URBANA IN PARTE ADIBITO A PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO	67	250,00	€ 16.750,00
Spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme edilizia							
Stima spese per opere di demolizione e ricostruzione							€ 5.000,00
Spese insolute condominiali							22,00
Spese totali							€ 5.022,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°1							€ 16.750,00 - € 5.022,00 = € 11.728,00
Importo Totale LOTTO N°1							€ 11.728,00



In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 11 p.IIa 5442, sub. 45 del Comune di San Salvo (Ch), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°1 è pari ad € 11.728,00 (euroundicimilasettecentoventotto /00)**.

Descrizione degli immobili

LOTTO N°2

L'immobile si trova all'interno del Condominio denominato "Il Girasole" e si tratta di un locale catastalmente identificato come un magazzino posto al piano interrato del fabbricato stesso, con una superficie lorda pari a mq 41, ma assentito nel progetto di sanatoria come garage.

L'immobile risulta difforme in quanto l'altezza è pari a mt 2.65 contro i mt 2.40 di progetto, difformità verificata anche presso gli uffici del Genio Civile di Chieti.

In considerazione che la sanatoria dovrà essere affrontata per l'intero piano interrato, il CTU ha ipotizzato i costi per l'intero piano e diviso per tutti i locali presenti nell'interrato (dividendo le spese in parti uguali per tutti i locali presenti nel piano interrato). Lo stesso pertanto stima in € 3.500,00 le spese per ciascuno dei locali interrati comprensivi di spese tecniche, oblazioni e diritti da versare presso gli uffici del Comune e del Genio Civile. Il CTU rimarca che detta sanatoria debba essere necessariamente effettuata per l'intero piano.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°2							
Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442	43	INTERRATO	MAGAZZINO/ GARAGE	39,58	100%	41,00
Totale mq							41,00

Valutazione degli immobili:

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



presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell’immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (MAGAZZINO/GARAGE POSTO AL PIANO INTERRATO), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona altamente sviluppata a livello commerciale, artigianale e residenziale e, visto lo stato manutentivo ottimo, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 700,00 il valore a metro quadro**, valore superiore al valore medio indicato dall’osservatorio, proprio per la sua posizione ma anche per la collocazione spaziale facilmente individuabile e di facile accessibilità.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°2							
Fg.	P.Ila	Sub					
11	5442	43	INTERRATO	MAGAZZINO/ GARAGE	41,00	700,00	€ 28.700,00
Spese necessarie per rendere l’immobile conforme alle norme edilizia							
Stima spese per sanatoria							€ 3.500,00
Spese insolute condominiali							€ 235,00
Spese totali							€ 3.735,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°2							€ 28.700,00 - € 3.735,00 = € 24.965,00



Importo Totale LOTTO N°2	€ 24.965,00
---------------------------------	--------------------

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 11 p.IIa 5442, sub. 43 del Comune di San Salvo (Ch), nell'istanza divendita definito come **LOTTO N°2 è pari ad € 24.965,00 (euro ventiquattromila-novecentosessantacinque/00)**.

Descrizione degli immobili

LOTTO N°3

L'immobile si trova all'interno del Condominio denominato "Il Girasole" e si tratta di un locale adibito a Magazzino al piano interrato del fabbricato stesso con una superficie lorda pari a mq 23.00. Nello stato di fatto l'immobile viene usato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX residente a San Salvo, persona diversa dal proprietario ma senza nessun titolo di locazione.

Il magazzino risulta difforme in quanto l'altezza è pari a mt 2.65 contro i mt 2.40 di progetto, difformità verificata anche presso gli uffici del Genio Civile di Chieti.

In considerazione che la sanatoria dovrà essere affrontata per l'intero piano interrato, il CTU ha ipotizzato i costi per l'intero piano e diviso per tutti i locali presenti nell'interrato (dividendo le spese in parti uguali per tutti i locali presenti nel piano interrato). Lo stesso pertanto stima in € 3.500,00 le spese per ciascuno dei locali interrati comprensivi di spese tecniche, oblazioni e diritti da versare presso gli uffici del Comune e del Genio Civile. IL CTU rimarca che detta sanatoria debba essere necessariamente effettuata per l'intero piano.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°3							
Fg.	P.IIa	Sub					



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°33 /2022 TRIBUNALE DI VASTO

11	5442	26	INTERRATO	MAGAZZINO/ GARAGE	19,81	100%	23,00
Totale mq							23,00

Valutazione degli immobili:

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 presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (MAGAZZINO/GARAGE POSTO AL PIANO INTERRATO), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona altamente sviluppata a livello commerciale, artigianale e residenziale, e visto lo stato manutentivo ottimo, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 700,00 il valore a metro quadro**, valore superiore al valore medio indicato dall'osservatorio, proprio per la sua posizione ma anche per la collocazione spaziale facilmente individuabile e di facile accessibilità.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°3							
Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442	26	INTERRATO	MAGAZZINO/ GARAGE	23,00	700,00	€ 16.100,00
Spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme edilizia							
Stima spese per sanatoria							€ 3.500,00
Spese insolute condominiali							€ 66,00



Spese totali	€ 3.566,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°3	€ 16.100,00 - € 3.566,00 = € 12.534,00
Importo Totale LOTTO N°3	€ 12.534,00

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 11 p.IIa 5442, sub. 26 del Comune di San Salvo (Ch), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°3 è pari ad € 12.534,00 (euro dodicimilacinquecentotrentaquattro/00)**.

LOTTO N°4

L'immobile si trova all'interno del Condominio denominato "Il Girasole". L'ABITAZIONE UBICATA AL PIANO TERZO DEL CONDOMINIO DENOMINATO "IL GIRASOLE" DI TIPO ABUSIVO NON SANABILE, DA FISCALIZZARE AI SENSI DELL'ART. 33 e 34, di superficie netta interna pari a mq 58,83 e con una snr pari a mq 22,49,

Ubicato nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, sub. 52, Cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano 3, R.C. 320,20, detta unità abitativa si presenta in un sufficiente stato manutentivo e risulta occupato senza nessun titolo dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato in Romania il 16.10.1985, residente presso la predetta unità immobiliare.

Per l'immobile è stata irrogata la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 33 e 34 del DPR 380/01 perché edificato in totale difformità dai vari provvedimenti conclusivi rilasciati e per questo è stata irrogata a suo carico una sanzione pecuniaria rivalutata pari a **€ 67.491,55 a favore del Comune di San Salvo**.

Detta sanzione dovrà essere sostenuta dal futuro acquirente (in mancanza l'immobile non potrà essere trasferita) e non sarà oggetto di ribasso.



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°33 /2022 TRIBUNALE DI VASTO

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°4							
Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442	52	TERZO	APPARTAME NTO DI NATURA RESIDENZIAL E ABUSIVO DA FISCALIZZARE	58,83	100%	68,05
11	5442	52	TERZO	BALCONE A SERVIZIO DELL'APPART AMENTO DI NATURA RESIDENZIAL E ABUSIVO DA FISCALIZZARE	22,49	30%	6,75
Totale mq							74,80

Valutazione degli immobili:

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 presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERZO ABUSIVO DA FISCALIZZARE), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona altamente sviluppata a livello



commerciale, artigianale e residenziale , e visto lo stato manutentivo ottimo, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 1.150,00 il valore a metro quadro**, valore superiore al valore medio indicato dall'osservatorio, proprio per la sua posizione ma anche per la collocazione spaziale facilmente individuabile e di facile accessibilità.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°4							
Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442	52	TERZO	ABITAZIONE APPARTAME NTO	74,80	1.150,00	€ 86.020,00
Spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme edilizia							
SPESA OBLAZIONE RIVALUTATA NON SOGGETTO A RIBASSO DA VERSARE OBBLIGATORIAMENTE							€ 67.491,55
Spese insolute condominiali							€ 260,00
Spese totali							€ 67.751,55
Calcolo Importo Totale LOTTO N°4							€ 86.020,00 - € 52.846,61 = € 18.268,45
Importo Totale LOTTO N4							€ 18.268,00



In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 11 p.IIa 5442, sub. 52 del Comune di San Salvo (Ch), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°4 è pari ad € 18.268,00 (euro diciottomiladuecentosessantotto/00).**

LOTTO N°5

L'immobile si trova all'interno del Condominio denominato "Il Girasole" al piano terra, risulta **ADIBITO A PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO**, identificato nel progetto con il n. 9, di dimensioni nette pari a mt 2.50 x mt 5.00, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 38**, Cat. F/1, con consistenza catastale pari 13 mq, piano T.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°5							
Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442	38	Terra	Posto auto privato ad uso pubblico	12.50	100%	12.50
Totale mq							12.50

Valutazione degli immobili:

La stima dell'area urbana è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (POSTO AUTO



PRIVATO AD USO PUBBLICO), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona sviluppata a livello commerciale, artigianale e residenziale, e visto lo stato manutentivo ottimo, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€300,00 il valore a metro quadro**, valore superiore al valore medio indicato dall'osservatorio, proprio per la sua posizione ma anche per la collocazione spaziale facilmente individuabile e di facile accessibilità.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°5							
Fg.	P.Illa	Sub					
11	5442	38	TERRA	POSTO AUTO PRIVATO AD USO PUBBLICO	12,50	300,00	€ 3.750,00
Spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme edilizia							
Spese insolute condominiali							€ 22,00
Spese totali							€ 22,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°5							€ 3.750,00 - € 22,00 = € 3.728,00
Importo Totale LOTTO N.5							€ 3.728,00



In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 11 p.IIa 5442, sub. 39 del Comune di San Salvo (Ch), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°6 è pari ad € 3.728,00 (euro tremilasettecentoventotto/00)**.

LOTTO N°6

L'immobile si trova all'interno del Condominio denominato "Il Girasole" al piano terra, **ADIBITO A PARCHEGGIO PRIVATO DI SUPERFICIE CATASTALE PARI A MQ 49,00, DA CONFORMARE AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO**, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 39**, Cat. F/1, consistenza 49 mq, piano T.

Per detto lotto sono presenti le seguenti trascrizioni.

Dal rilievo effettuato il CTU ha riscontrato le seguenti difformità che di fatto risultano non conformi alla variante in sanatoria sia per la forma e sia per la superficie, infatti il muretto centrale risulta spostato verso est di circa cm 40. Tale difformità porta il SUB 39 ad assumere una superficie maggiorata pari a mq 52.00 (contro i 48.50 mq di progetto) e il SUB 40 ad assumere una superficie minore pari a mq 41.55 (contro i mq 46.50 da progetto). Per questo motivo il muretto centrale dovrà essere demolito e ricostruito come da progetto approvato, ripristinando le giuste metrature indicate sia sul progetto di variante che nelle schede catastali.

Da evidenziare che sull'area urbana identificata con il SUB 39 è stata edificata una porzione di volumetria facente funzione di entrata a favore del SUB 54 (di dimensione pari a mt 1.23 x mt 1.50), anch'essa in contrastato con il progetto di Variante del 16-06-2017 rilasciato dal SUAP con provvedimento conclusivo N°3026.

Detto volume dovrà essere demolito e ripristinata l'area libera a favore del SUB 39.

Da evidenziare che sul SUB 39 vi è una servitù di passaggio a favore del SUB 54.

Per dette opere di adeguamento tra la demolizione e il ripristino del muretto centrale il CTU stima un costo pari ad € 4.000,00 da dividersi in parti uguali tra il SUB 39 e il SUB 40, mentre le opere relative alla demolizione del volume facente funzione di ingresso al SUB 54 risultano a carico di quest'ultimo.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°6							
Fg.	P.IIa	Sub					



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°33 /2022 TRIBUNALE DI VASTO

11	5442	39	Terra	Posto auto privato ad uso PRIVATO	49,00	100%	49,00
Totale mq							49,00

Valutazione degli immobili:

La stima dell'area urbana è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (POSTO AUTO PRIVATO), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona sviluppata a livello commerciale, artigianale e residenziale e, visto lo stato manutentivo ottimo, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€300,00 il valore a metro quadro**, valore superiore al valore medio indicato dall'osservatorio, proprio per la sua posizione ma anche per la collocazione spaziale facilmente individuabile e di facile accessibilità.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°6							
Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442	39	TERRA	POSTO AUTO PRIVATO AD USO PUBBLICO	49,00	300,00	€ 14.700,00
Spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme edilizia							
SPESE PER CONFORMARE L'AREA AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO							€ 2.000,00



Spese insolte condominiali		€ 22,00
Spese totali		€ 2.022,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°6		€ 14.700,00 - € 2.022,00 = € 12.678,00
Importo Totale LOTTO N.6		€ 12.678,00

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 11 p.lla 5442, sub. 39 del Comune di San Salvo (Ch), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°6 è pari ad € 12.678,00 (euro dodicimilaseicentottantotto/00)**.

LOTTO N°7

L'immobile si trova all'interno del Condominio denominato "Il Girasole" al piano terra, **ADIBITO A PARCHEGGIO PRIVATO DI SUPERFICIE CATASTALE PARI A MQ 46,00, DA CONFORMARE AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO.** Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.lla 5442, **sub. 40**, Cat. F/1, consistenza 46 mq, piano T. Dal rilievo effettuato il CTU ha riscontrato le seguenti difformità che di fatto risultano non conformi alla variante in sanatoria sia per la forma e sia per la superficie, infatti il muretto centrale risulta spostato verso est di circa cm 40. Tale difformità porta il SUB 39 ad assumere una superficie maggiorata pari a mq 52.00 (contro i 48.50 mq di progetto) e il SUB 40 ad assumere una superficie minore pari a mq 41.55 (contro i mq 46.50 da progetto). Per questo motivo il muretto centrale dovrà essere demolito e ricostruito come da progetto approvato, ripristinando le giuste metrature indicate sia sul progetto di variante che nelle schede catastali.



Da evidenziare che sul SUB 40 vi è una servitù di passaggio a favore dei SUB 9 e 61.

Per dette opere di adeguamento tra la demolizione e il ripristino del muretto centrale il CTU stima un costo pari ad € 4.000,00 da dividersi in parti uguali tra il SUB 39 e il SUB 40, mentre le opere relative alla demolizione del volume facente funzione di ingresso al SUB 54 sono da considerarsi a carico di quest'ultimo.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°67							
Fg.	P.Illa	Sub					
11	5442	40	Terra	Posto auto privato ad uso PRIVATO	46,00	100%	46,00
Totale mq							49,00

Valutazione degli immobili:

La stima dell'area urbana è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (POSTO AUTO PRIVATO), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona sviluppata a livello commerciale, artigianale e residenziale e, visto lo stato manutentivo ottimo, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€300,00 il valore a metro quadro**, valore superiore al valore medio indicato dall'osservatorio, proprio per la sua posizione ma anche per la collocazione spaziale facilmente individuabile e di facile accessibilità.

Dati catastali	Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°7					



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°33 /2022 TRIBUNALE DI VASTO

Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442	40	TERRA	POSTO AUTO PRIVATO AD USO PUBBLICO	46,00	300,00	€ 13.800,00
Spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme edilizia							
SPESE PER CONFORMARE L'AREA AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO							€ 2.000,00
Spese insolute condominiali							€ 22,00
Spese totali							€ 2.022,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°7							€ 13.800,00 - € 2.022,00 = € 11.778,00
Importo Totale LOTTO N.7							€ 11.778,00

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 11 p.IIa 5442, sub.40 del Comune di San Salvo (Ch), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°7 è pari ad € 11.778,00 (euroundicimilasettecentosettantotto/00).**

LOTTO N°8 NON VENDIBILE



L'immobile si trova all'interno del Condominio denominato "Il Girasole". L'ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERRA DEL CONDOMINIO DENOMINATO "IL GIRASOLE" COMPRESIVO DI AREA URBANA ESTERNA ADIBITA IN PARTE A PARCHEGGIO PRIVATO E IN PARTE A PARCHEGGIO PUBBLICO, ABUSIVO NON SANABILE, DA FISCALIZZARE AI SENSI DELL'ART. 33 e 34, di superficie netta interna pari a mq 93,83 e con una corte esterna identificata al SUB 37 di superficie netta calpestabile pari a mq 154.12. Detta area urbana presenta nel suo interno due stalli di parcheggio (nominati con i numeri 3 e 4) di tipo privato ma ad uso pubblico di dimensioni ciascuno pari a mt 2.50 x mt. 5.00 con una superficie totale pari a mq 25,00 e per mq 74,00 destinato a parcheggio privato esclusivo, mentre la restante parte di superficie si presenta con una corte a servizio del sub 5.

Gli stessi sono meglio identificati al NCEU Fabbricato del Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 5**, Cat. C/6, classe 2, consistenza 104 mq, piano T, R.C. 343,75 e Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 37**, Cat. F/1, consistenza 177 mq, piano T.

Per l'immobile è stata irrogata la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 33 e 34 del DPR 380/01 perché edificata in totale difformità dai vari provvedimenti conclusivi rilasciati e per questo è stata irrogata a suo carico una sanzione pecuniaria pari a **€ 92.579,97 € a favore del Comune di San Salvo.**

Detta sanzione dovrà essere sostenuta dal futuro acquirente (l'assolvimento della sanzione risulta propedeutica al trasferimento) e non sarà oggetto di ribasso.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°8							
Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442	5	TERRA	APPARTAME NTO DI NATURA RESIDENZIAL E ABUSIVO DA FISCALIZZARE	93,83	100%	115,05



PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°33 /2022 TRIBUNALE DI VASTO

11	5442	37	TERRA	AREA A PARCHEGGIO	99,00	30%	29,7	
11	5442	37	TERRA	AREA A CORTE A SERVIZIO DEL SUB 5	78,00	10%	7,8	
Totale mq								152,55

Valutazione degli immobili:

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 presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERRA, ABUSIVA, NON SANABILE, DA FISCALIZZARE COMPRENSIVA DI CORTE E PARCHEGGI AD USO PUBBLICO E PRIVATO), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona altamente sviluppata a livello commerciale, artigianale e residenziale e, visto lo stato manutentivo ottimo, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 1.150,00 il valore a metro quadro**, valore superiore al valore medio indicato dall'osservatorio, proprio per la sua posizione ma anche per la collocazione spaziale facilmente individuabile e di facile accessibilità.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°8							
Fg.	P.IIa	Sub					
11	5442		TERRA	ABITAZIONE APPARTAME NTO CON	152,55	1.150,00	€ 175.432,50



	5 + 37		ANNESSO AREA URBANA IDENTIFICAT A AL SUB 37		
Spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme edilizia					
SPESA OBLAZIONE RIVALUTATA NON SOGGETTO A RIBASSO DA VERSARE OBBLIGATORIAMENTE					€ 92.579,97
Spese insolute condominiali					€ 918,00
Spese totali					€ 93.497,97
Calcolo Importo Totale LOTTO N°8					€ 175.432,50- € 93.497,97= € 81.934,53
Importo Totale LOTTO N.8					€ 81.935,00

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 11 p.IIa 5442, sub. 5 e Sub 37 del Comune di San Salvo (Ch), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°8** è pari ad **€ 81.935,00 (euroottantunomilanovecentotrentacinque/00)**.

Da sottolineare che il SUB 5 nel suo interno presenta un scalinata che conduce al SUB 58 (magazzino) posto al piano interrato. Detto magazzino si presenta con unico accesso dal SUB 5 e pertanto vanta una servitù di passaggio all'interno dell'abitazione posta al piano terra. Il sub 58



risulta intestato alla società XXXXXXXXXXXXXXXX, non oggetto di pignoramento né oggetto di vendita forzata. IL CTU pertanto ritiene che detto SUB 5 debba essere venduto unitamente al SUB 58 e pertanto nella situazione attuale risulta NON VENDIBILE.

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 nell'allegati.

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

L'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX con indirizzo di posta elettronica xxxxxxxxxxxxxxxx@pec.ordineavvocativasto.it, con studio in Vasto (Ch) alla via S. Onofrio n.25, ha notificato ai sensi dell'art. 498 c.p.c. in data 05-08-2022 ai creditori iscritti, l' ASSOSERVIZI S.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma alla Via Luca Gaurico n. 9, C.F. 06833891002, indirizzo PEC: assoservizi@pec.it, nella sua qualità di società ipotecaria amministrativa l'avviso di pignoramento.

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

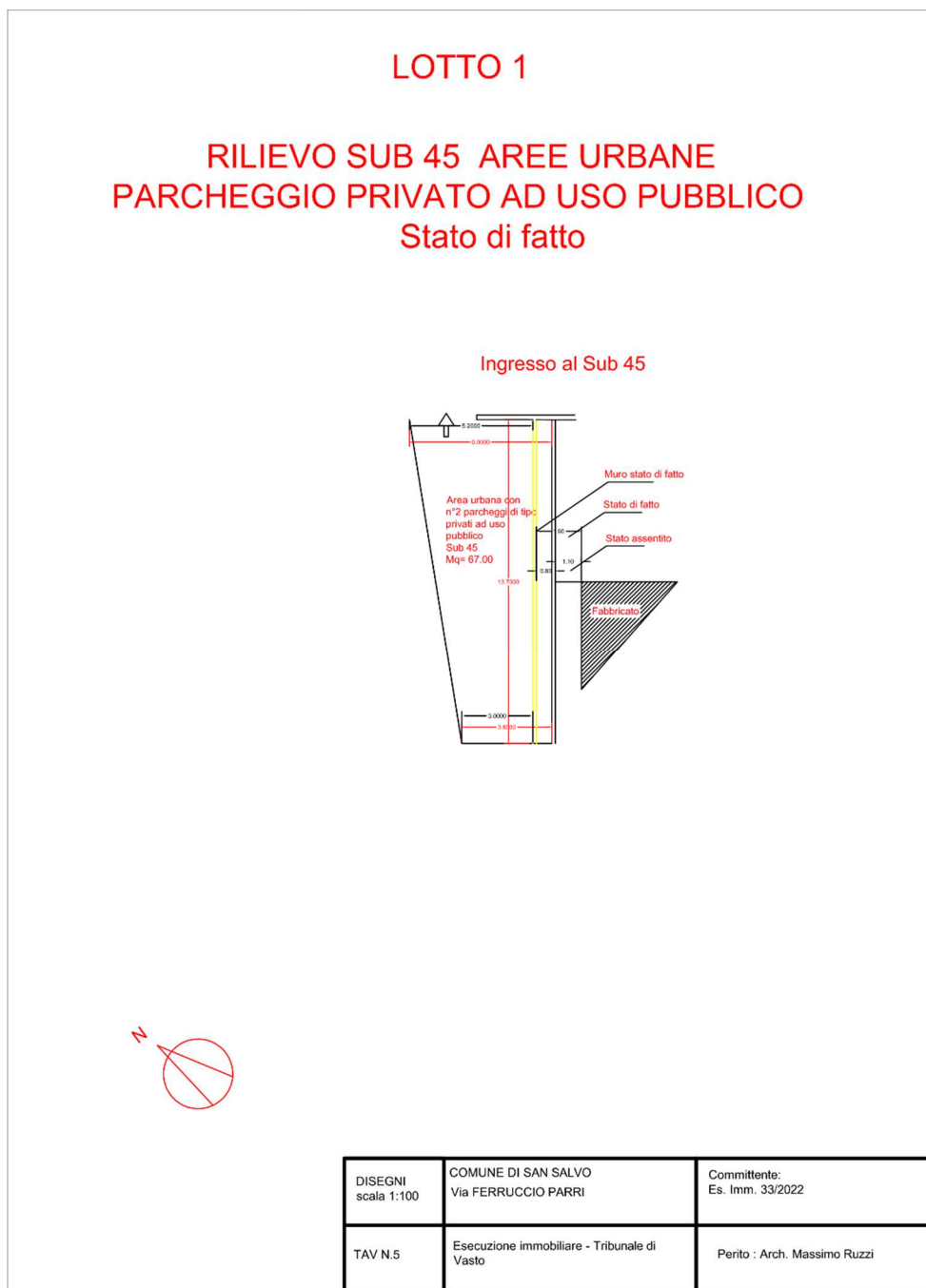
Piena proprietà di AREA URBANA POSTA AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO IL GIRASOLE, DA CONFORMARE AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO, sita nel Comune di San

Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 45**, Cat. F/1, consistenza 67 mq, Piano T.

Detta area complessivamente di mq 67.00, presenta due stalli-parcheggi di tipo privato ma ad uso pubblico che nel progetto di variante vengono indicate con i numeri 10 e 11. Gli stessi hanno dimensioni pari a mt 2.50 x mt 5.00 e quindi per una superficie complessiva pari mq 25.00. La restante parte dell'area, graficamente e nello stato di fatto, è destinata alla viabilità carrabile condominiale. L'area nello stato di fatto si presenta difforme per la presenza del muro in c.a.



spostato di circa cm 80 verso nord-ovest, rendendo di fatto tale area più piccola. Tale difformità dovrà essere eliminata e il muro dovrà essere demolito e ricostruito a mt 1.10 dal muro esterno che delimita il SUB 4. Per detta area non è stato rilasciato l'attestato di agibilità.



Lotto N°2

Piena proprietà di **MAGAZZINO POSTO AL PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO DENOMINATO “IL GIRASOLE”**, di superficie netta pari a mq 39.58, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U., al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 43**, Cat. C/2, classe 2, consistenza



catastale 41 mq, piano S1, R.C. 88,93. L'immobile risulta assentito nel progetto di variante in sanatoria a garage.

L'immobile necessita di essere sanato per difformità di altezza. L'immobile risulta libero da contratti di affitto regolarmente registrati. Non è stato mai rilasciata l'agibilità.



Lotto N°3

Piena proprietà di **MAGAZZINO POSTO AL PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO DENOMINATO “IL GIRASOLE”**, di superficie netta pari a mq 19,81, sito nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio



Parrì snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 26**, Cat. C/2, classe 1, consistenza catastale pari a 23,00 mq, piano S1, R.C. 42,76.

L'immobile risulta assentito nel progetto di variante in sanatoria a garage.

L'immobile necessita di essere sanato per difformità di altezza. L'immobile risulta libero da contratti di affitto regolarmente registrati. Non è stato mai rilasciato l'agibilità.



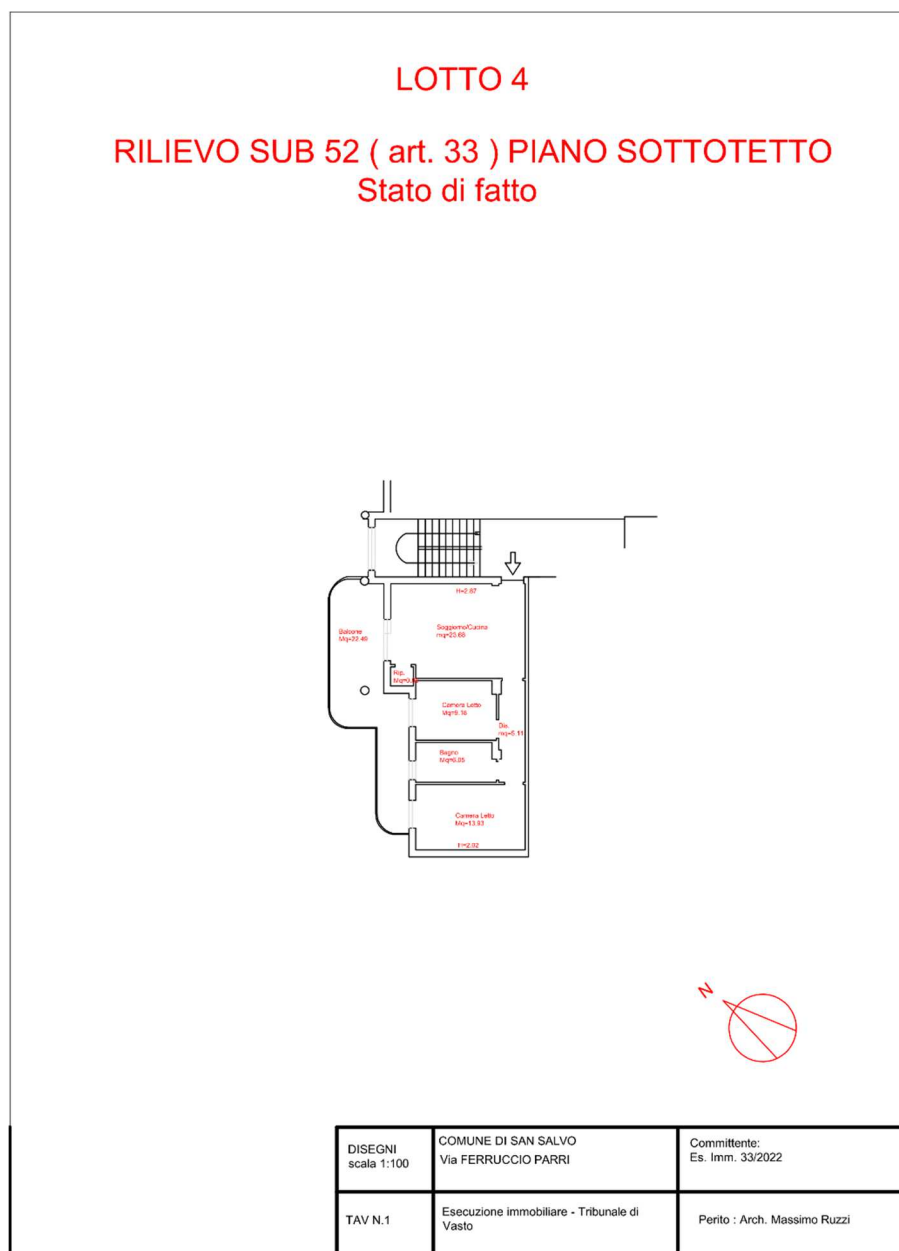
Lotto N°4

Piena proprietà di **ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERZO DEL CONDOMINIO DENOMINATO "IL GIRASOLE" ABUSIVA, NON SANABILE, DA FISCALIZZARE OBBLIGATORIAMENTE PER € 67.491,55,**



AI SENSI DELL'ART. 32 e 33, di superficie netta interna pari a mq 58,83 e con una snr pari a mq 22,49, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 52**, Cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, piano 3, R.C. 320,20.

Per detto immobile si dovrà pagare obbligatoriamente (fiscalizzazione) a favore del Comune di San Salvo l'oblazione disposta ai sensi dell'art 33 e 34 del dpr 380/01 **pari ad € 67.491,55 rivalutati ad oggi**. L'immobile risulta occupato senza nessun titolo.



Lotto N°5

Piena proprietà di **AREA URBANA POSTA AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO "IL GIRASOLE" ADIBITA A PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO**, identificata nel progetto con il n.



9, di dimensioni nette pari a mt 2.50 x mt 5.00, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 38**, Cat. F/1, con consistenza catastale pari 13 mq, piano T. Detta area risulta libera da contratti d'affitto. Non è stato mai rilasciato l'attestato di agibilità.

Lotto N°6

Piena proprietà di **AREA URBANA POSTA AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO "IL GIRASOLE" ADIBITA A PARCHEGGIO PRIVATO DI SUPERFICIE CATASTALE PARI A MQ 49,00, DA CONFORMARE AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO**, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 39**, Cat. F/1, consistenza 49 mq, piano T.

Per detta area sono necessari lavori per conformarlo al progetto di sanatoria approvato. Su detta area urbana identificata con il SUB 39 è stata edificata una porzione di volumetria facente funzione di entrata a favore del SUB 54 (di dimensione pari a mt 1.23 x mt 1.50), anch'essa in contrasto con il progetto di Variante del 16-06-2017 rilasciata dal SUAP con provvedimento conclusivo N°3026. Detto volume dovrà essere demolito e ripristinata l'area libera a favore del SUB 39. Da evidenziare che sul SUB 39 vi è una servitù di passaggio a favore del SUB 54.

Per l'area non vi sono contratti di affitto regolarmente registrati. Per detto immobile non è stata mai rilasciata l'agibilità.



Lotto N°7

Piena proprietà di **AREA URBANA POSTA AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO "IL GIRASOLE" ADIBITA A PARCHEGGIO PRIVATO DI SUPERFICIE CATASTALE PARI A MQ 46,00, DA**



CONFORMARE AL PROGETTO IN SANATORIA APPROVATO, Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 40**, Cat. F/1, consistenza 46 mq, piano T.

L'immobile di fatto risulta non conforme alla variante in sanatoria sia per la forma e sia per la superficie, infatti il muretto centrale risulta spostato verso est di circa cm 40. Tale difformità porta lo stesso ad assumere una superficie minore pari a mq 41.55 (contro i mq 46.50 da progetto). Per questo motivo il muretto centrale dovrà essere demolito e ricostruito come da progetto approvato, ripristinando le giuste metrature indicate sia sul progetto di variante che nelle schede catastali.

Da evidenziare che su l'immobile vi è una servitù di passaggio a favore dei SUB 9 e 61.

Manca del certificato di agibilità.



Lotto N°8 NON VENDIBILE

ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERRA DEL CONDOMINIO DENOMINATO "IL GIRASOLE"
COMPRESIVO DI AREA URBANA ESTERNA ADIBITA IN PARTE A PARCHEGGIO PRIVATO E IN PARTE



A PARCHEGGIO PUBBLICO, ABUSIVA, DA FISCALIZZARE OBBLIGATORIAMENTE AI SENSI DELL'ART. 32 e 33 PER € 92.579,97 rivalutati ad oggi, di superficie netta interna pari a mq 93,83 e con una corte esterna identificata al SUB 37 di superficie netta calpestabile pari a mq 154.12. Detta area

urbana presenta nel suo interno due stalli di parcheggio (nominati con i numeri 3 e 4) di tipo privato ma ad uso pubblico di dimensioni ciascuno pari a mt 2.50 x mt. 5.00 con una superficie totale pari a mq 25,00 e per mq 74,00 destinati a parcheggio privato esclusivo, mentre la restante parte di superficie risulta di fatto come una corte a servizio del sub 5.

Gli stessi sono meglio identificati al NCEU Fabbricato del Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificato nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 5**, Cat. C/6, classe 2, consistenza 104 mq, piano T, R.C. 343,75 e Area, sita nel Comune di San Salvo (CH) alla via Ferruccio Parri snc, identificata nel N.C.E.U. al fg. 11, part.IIa 5442, **sub. 37**, Cat. F/1, consistenza 177 mq, piano T.

L'area esterna necessita di essere conformata al progetto in sanatoria rilasciato.

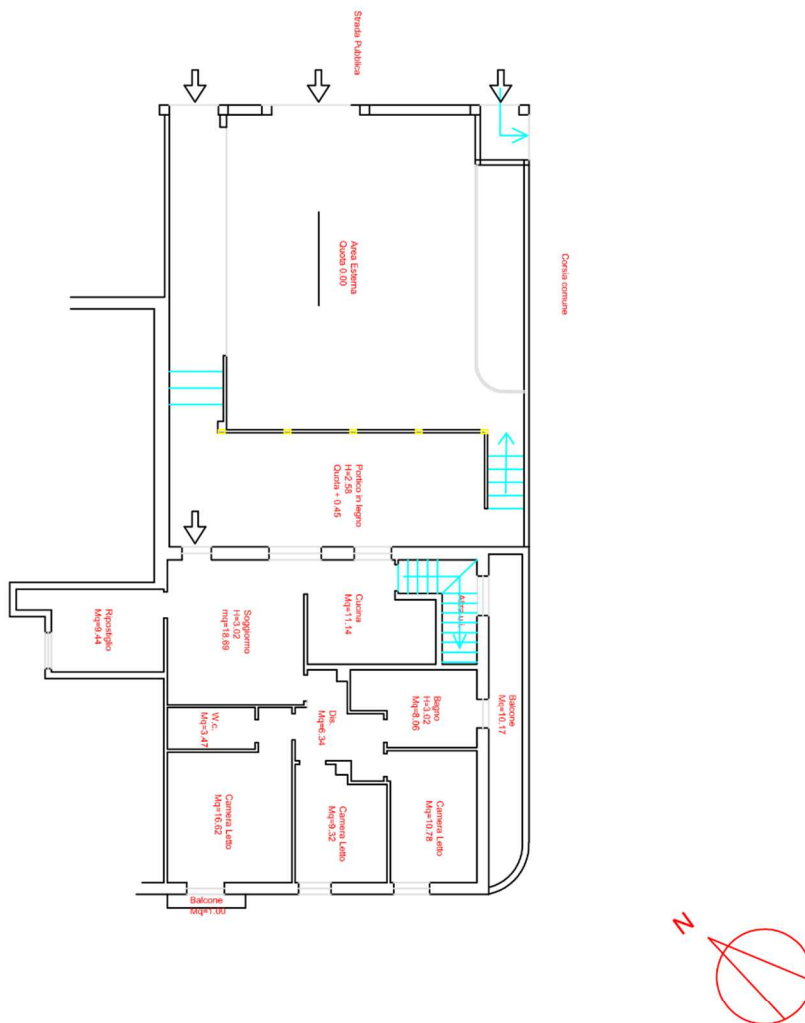
Per detto lotto è stata irrogata una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 33 e 34 del DPR 380/01 pari ad € 92.579,97 rivalutata ad oggi, che dovrà essere pagata a favore del Comune di San Salvo obbligatoriamente. L'immobile risulta occupato senza titolo.



LOTTO 8

RILIEVO SUB 5 (art. 33) + SUB 37 (Area urbana)
PIANO TERRA

Stato di fatto



DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI SAN SALVO Via FERRUCCIO PARRI	Committente: Es. Imm. 33/2022
TAV N.2	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi



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

Il CTU ha elaborato gli Attestati di Prestazione Energetica relativi al LOTTO N°4, che risultano nominati nella perizia come **Allegato**. Nel particolare, il CTU rileva che in fase di sopralluogo lo stesso ha verificato la presenza degli impianti prendendo atto delle loro caratteristiche e potenze, sia per il riscaldamento che per il raffrescamento (sostanzialmente macchine a pompa di calore caldo freddo presenti negli uffici al piano terra e primo) ma non è riuscito a reperire la obbligatoria certificazione relativa alla documentazione ai sensi dal D.Lgs.192/05 e dal D.P.R. 74/2013. Per tali ragioni il CTU ha elaborato gli Attestati di Prestazione Energetica, ma non ha effettuato l'invio presso il Catasto Provinciale perché mancanti della documentazione (libretto d'impianto e schede tecniche). Per questo il CTU informa il delegato alla vendita che, prima della eventuale vendita, dovrà reperire la documentazione inerente a ogni impianto e, successivamente, allegandola agli attestati di prestazione energetica redatti dal CTU, si potrà provvedere all'invio al Catasto Provinciale energetico.

Non è stato redatto il certificato di prestazione energetica relativo al LOTTO N°8 perché nello stato di fatto risulta non vendibile.

19) *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 22 Aprile 2024

Il CTU Arch. Ruzzi Massimo

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Risposta Comune di San Salvo calcolo pro quote;
- ALLEGATO 2 Relazione interlocutoria con quesiti propedeutica alla perizia finale di calcolo pro quote sanzione pecuniaria;



- ALLEGATO 3 - prot. 060 AQ - riscontro nota assoservizi CTU xxxxxxxxxxxxxxxxx ;
- ALLEGATO 4 Calcolo pro quota rivalutate Comune di San Salvo;
- ALLEGATO 5 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato zona artigianale;
- ALLEGATO 6 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato zona di espansione;
- ALLEGATO 7 ACCATASTAMENTO DOCFA NCV025;
- ALLEGATO 8 Attestato di prestazione energetica;
- ALLEGATO 9 DOC_1669594084 ELABORATO PLANIMETRICO;
- ALLEGATO 10 DOC_1694212296 elaborato novembre 2023;
- ALLEGATO 11 DOC_1694211883 elaborato ottobre 2023 ALLEGATO 11;
- ALLEGATO 12 DOC_1726709904 Visura Storica sub 5;
- ALLEGATO 13 DOC_1726709904 Visura Storica sub 26;
- ALLEGATO 14 DOC_1726709904 Visura Storica sub 37;
- ALLEGATO 15 DOC_1726709904 Visura Storica sub 38;
- ALLEGATO 16 DOC_1726709904 Visura Storica sub 40;
- ALLEGATO 17 DOC_1726709904 Visura Storica sub 43;
- ALLEGATO 18 DOC_1726709904 Visura Storica sub 45;
- ALLEGATO 19 DOC_1726709904 Visura Storica sub 52;
- ALLEGATO 20 E.P. Lotto 2;
- ALLEGATO 21 E.P. Lotto 3;
- ALLEGATO 22 E.P. Lotto 4;
- ALLEGATO 23 E.P. Lotto 5;
- ALLEGATO 24 E.P. Lotto 6;
- ALLEGATO 25 E.P. Lotto 7;
- ALLEGATO 26 E.P. Lotto 8;
- ALLEGATO 27 EPA001;
- ALLEGATO 28 Impalcato sismico calcoli quota interrato Genio Civile;
- ALLEGATO 29 Ispezione Ipoteca Asso servizi DOC_1695017277;
- ALLEGATO 30 Permesso a costruire 2007;
- ALLEGATO 31 Planimetria catastale SUB 5;
- ALLEGATO 32 Planimetria catastale SUB 26;
- ALLEGATO 33 Planimetria catastale SUB 43;
- ALLEGATO 34 Planimetria catastale SUB 52;
- ALLEGATO 35 Planimetria catastale SUB 58;
- ALLEGATO 36 Planimetria urbanistica piano terra Provvedimento in sanatoria;
- ALLEGATO 37 Provvedimento conclusivo 1521;
- ALLEGATO 38 Provvedimento conclusivo 758;
- ALLEGATO 39 Provvedimento conclusivo 1019;
- ALLEGATO 40 Richiesta Eventuali Contratti locazioni;
- ALLEGATO 41 richiesta ricerca estrazione copia atti e documenti Genio Civile;
- ALLEGATO 42 Risposta agenzia delle entrate;



- ALLEGATO 43 SEZIONE D-D Progetto in sanatoria;
- ALLEGATO 44 Spese condominiali;
- ALLEGATO 45 Tavola 1 Rilievo sub 52 LOTTO 4;
- ALLEGATO 46 Tavola 2 Rilievo sub 5 e sub 37 LOTTO 8;
- ALLEGATO 47 Tavola 3 Rilievo sub 43 e sub 26 LOTTO 2 E 3;
- ALLEGATO 48 Tavola 4 Rilievo sub 39 e sub 40 LOTTO 6 E 7;
- ALLEGATO 49 Tavola 5 Rilievo sub 45 LOTTO 1;
- ALLEGATO 50 E.P. Lotto 1;
- ALLEGATO 51 Rilievo fotografico;
- ALLEGATO Notifica ai sensi dall'art. 173 bis, 3° comma.

Vasto, lì 24 Aprile 2024

Il CTU
Arch. Ruzzi Massimo

