

ING. GIUSEPPE PAOLUCCI

Residenza fiscale: via Petraghiani, 8 - 66034 LANCIANO Tel. e Fax 0872/49674

E-mail: [paolucci@studiobona.it](mailto:paolucci@studiobona.it) Pec: [giuseppe.paolucci@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paolucci@ingpec.eu)

**Tribunale Ordinario di Lanciano**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
-----  
**G.E. dott. Chiara D'ALFONSO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PER PROCESSO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**N° 56/2025 R.G.E.**  
**XXXXXXX CONTRO**  
**XXXXXXX e XXXXXXX**  
**UDIENZA 16/06/2026**

Lanciano, 13/05/2026

Il Consulente Tecnico  
Ing. Giuseppe PAOLUCCI

## Sommario

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 1. Premessa .....                                  | 3  |
| 2.Svolgimento delle operazioni di consulenza ..... | 6  |
| Primo quesito .....                                | 7  |
| Secondo quesito .....                              | 8  |
| Terzo quesito .....                                | 10 |
| Quarto quesito .....                               | 10 |
| Quinto quesito .....                               | 13 |
| Sesto quesito .....                                | 13 |
| Settimo quesito .....                              | 14 |
| Ottavo quesito .....                               | 14 |
| Nono quesito .....                                 | 16 |
| Decimo quesito .....                               | 17 |
| Undicesimo quesito .....                           | 17 |
| Dodicesimo quesito .....                           | 18 |
| Tredicesimo quesito .....                          | 18 |
| Quattordicesimo quesito .....                      | 18 |
| Riepilogo descrizione per avviso d'asta .....      | 19 |
| SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA .....                   | 20 |
| Quindicesimo quesito .....                         | 22 |
| Sedicesimo quesito .....                           | 22 |



**1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Giuseppe PAOLUCCI, libero professionista con studio in Lanciano alla Via Petragrani n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti con il n. 871 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 22/01/2026 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Lanciano Dott.ssa Chiara D'ALFONSO, nella procedura promossa da XXXXXXXX C/ XXXXXXXX e XXXXXXXX.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano e notificato all'esecutato XXXXXXXX in data il 26/09/2025 e all'esecutata XXXXXXXX in data 23/09/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 09/01/2026 ai Nrg. 280 Nrp. 227 – con proc. al n. R.G.E. 56/2025, la XXXXXXXX richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a:

**1) XXXXXXXX proprietario per ½ - XXXXXXXX proprietaria per ½:****A) catasto fabbricati**

Fabbricato sito in Casoli Contrada Guarenna Nuova n. 88, riportato nel NCEU al Foglio 41 Particella 500 Subalterno 2 - cat A/4 cl 3 - consistenza 8 vani, sup. mq 155, piano T-1- rendita € 347,06;

**B) catasto fabbricati**

Fabbricato sito in Casoli in Contrada Guarenna Nuova riportato nel NCEU al Foglio 41 Particella 500 Subalterno 3, cat. C/6 cl.3 di mq 11- piano T- rendita € 39,77;

Accedendo a tale richiesta, sono stato conferito del seguente mandato:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure;*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; il*

periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
  - 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
  - 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **21/04/2026**, **(In seguito alla richiesta di proroga il Giudice ha rinviato l'udienza al 16/06/2026 e disposto nuovo termine per il deposito della relazione di stima al 21/05/2026)**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurata dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto d'asta).

## **2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Nel procedimento in oggetto, il G.E. rappresentato dal Giudice Dott.ssa Chiara D'ALFONSO ha incaricato e nominato in qualità di custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie. In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. si riassume quanto segue:

- L'Istituto Vendite Giudiziarie stabiliva per il giorno 19/02/2026 alle ore 09:30 di effettuare l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in Casoli alla via C.da Guarenna Nuova N.88.
- Il 19/02/2026 alle ore 09:30, con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. XXXXXXXXXX, il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo per dare inizio operazioni peritali procedendo alle rilevazioni metriche e fotografiche necessarie.

Di seguito si riporta uno stralcio del rapporto finale del sopralluogo redatto dal Funzionario IVG:

*Il giorno 19/02/2026 - ORE 09:30 E SEGUENTI, il Funzionario IVG XXXXXXXXXX si è recato all'indirizzo in atti unitamente al nominato CTU il quale ha proceduto alla certa individuazione del compendio pignorato.*

*Qui giunto ha avuto la presenza della Sig.ra XXXXX, in qualità di nuora dei debitori esecutati, la quale ha permesso l'accesso all'immobile per le attività demandate.*

*L'immobile risulta essere detenuto dal Sig. XXXXXXX, figlio degli esecutati, ivi domiciliato unitamente alla rinvenuta compagna e a due figli gemelli di mesi 18, in assenza di contratto di locazione e/o comodato ma per tacito accordo con i genitori.*

*La Sig.ra XXXXXXX, al fine di continuare l'occupazione dell'immobile fino alla vendita, si rende disponibile al pagamento di un'indennità di occupazione.*

*Per quanto sopra, si procederà a formale richiesta non appena il CTU provvederà all'indicazione del congruo valore.*

*Il CTU ha proceduto con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto.*

*La Sig.ra XXXXXXX si rende disponibile a permettere gli accessi futuri previo avviso telefonico al recapito fornito*

*Inoltre ho verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi presso il Catasto di Chieti, la conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti ed il Comune di Casoli, per la richiesta di documenti.*

### **3. RISPOSTE AI QUESITI:**

#### **Primo quesito**

***Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono ubicati in Zona ZONA\_B4\_Completamento Extraurbano (ex B6)\_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016. L'abitazione, in particolare, versa in un mediocre stato di conservazione. In considerazione della natura e della destinazione dei beni (abitazione e autorimessa) si ritiene che per la successiva vendita sarà necessario procedere alla formazione di un unico lotto, che si identifica come di seguito:

- 1) **IMMOBILE** censito nel **N.C.E.U. del Comune di Casoli** - Contrada Guarenna Nuova N.88, **Foglio 41 particella 500 sub 2** categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, sup. totale mq. 155 rendita 347,06 euro piano T. 1°

Detta proprietà è intestata in ragione di  $\frac{1}{2}$  al Sig. **XXXXXXX**, nato a XXXXXXX il XXXXXXX (C.F. XXXXXXX) e in ragione di  $\frac{1}{2}$  alla Sig.ra **XXXXXXX**, nata a XXXXXXX il XXXXXXX (C.F. XXXXXXX) in regime di comunione dei beni.

- 2) **IMMOBILE** censito nel **N.C.E.U. del Comune di Casoli** - Contrada Guarenna Nuova N.88, **Foglio 41 particella 500 sub 3** categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq. - Superficie catastale totale mq. 14 rendita 39,77 euro Piano T.

Detta proprietà è intestata in ragione di  $\frac{1}{2}$  al Sig. **XXXXXXX**, nato a XXXXXXX il XXXXXXX (C.F. XXXXXXX) e in ragione di  $\frac{1}{2}$  alla Sig.ra **XXXXXXX**, nata a XXXXXXX il XXXXXXX (C.F. XXXXXXX) in regime di comunione dei beni.

L'immobile è utilizzato e occupato dal figlio dei debitori e dalla compagna nonché dai loro due figli minori.

- 3) **IMMOBILE** censito nel **N.C.E.U. del Comune di Casoli** - Contrada Guarenna Nuova N.88, **Foglio 41 particella 500 sub 1** corte comune ai sub 2 e 3

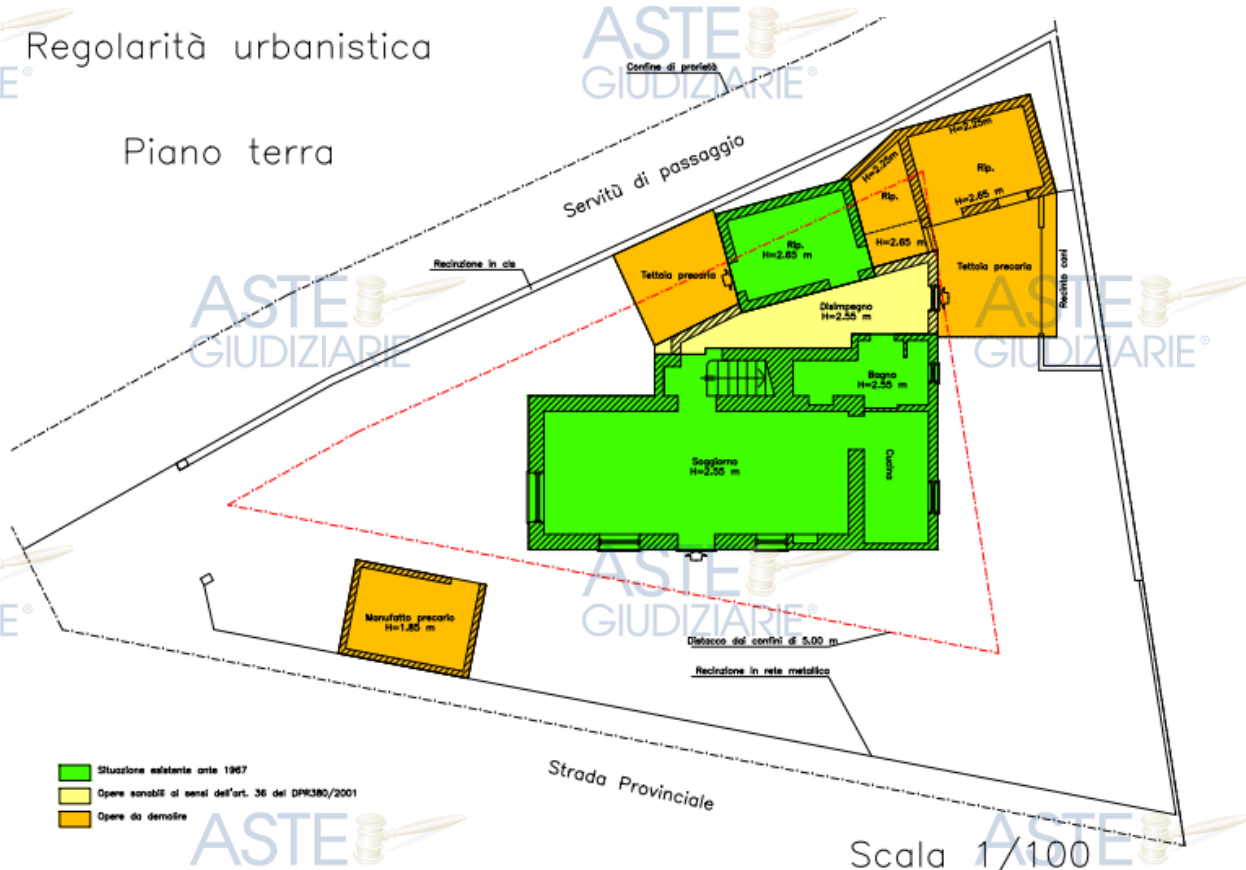
**Non risultano attualmente in essere contratti di locazione/comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'immobile sito in Casoli (CH), in catasto foglio 41, particella 500 sub 2 Cat. A4 Cl.3 e sub 3 Cat. C6 Cl.6.**

### **Secondo quesito**

***Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni all'ultimazione della costruzione o del ripristino.***

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**

I beni pignorati non corrispondono catastalmente ed urbanisticamente a quanto presente in sito poiché risultano diverse parti realizzate abusivamente; si è dovuto pertanto comparare lo stato di fatto (fabbricato costruito in parte ante 1967) con quanto risultante dall'accatastamento, unico strumento di riferimento (vedasi risposta del Comune di Casoli ed immagine sottostante).



Planimetria di regolarità urbanistica (Si rimanda per maggior chiarimento agli elaborati grafici allegati)

La descrizione che segue è riferita unicamente ai beni pignorati, risultanti in catasto e sanabili urbanisticamente.

**Gli immobili pignorati risultano attualmente tutti in USO ABITAZIONE e formati al N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 41 particella 500 sub 2 categoria A/4 - classe 3 e particella 500 sub 3 categoria C/6 - classe 6 (in seguito si descriverà la nuova individuazione catastale):** Il fabbricato si trova in ZONA B4 Completamento Extraurbano (ex B6) PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016.

L'immobile posto al piano terra e al piano primo di un edificio con tipologia di "fabbricato unifamiliare". L'immobile interessato è geometricamente di forma pressoché irregolare (vedasi colorazione verde e giallo) e l'ingresso avviene tramite la Strada Via Santa Lucia, proseguendo lungo una via di accesso che conduce alla corte esterna antistante l'edificio, dove è situato il portone in legno orientato ad ovest. L'immobile è sufficientemente illuminato e presenta tutti gli allacci alla rete elettrica, di distribuzione idrica e fognaria, oltre che tutti gli impianti. Allo stato attuale è utilizzato e occupato. La superficie totale lorda catastale è di mq. 153,00. Al Piano Terra presenta, un ingresso soggiorno, cucina, disimpegno utilizzato per accedere al bagno e al ripostiglio posti nella parte retrostante; lo stesso disimpegno si utilizza per accedere al piano primo (zona notte).

Al Piano Primo si trovano: n.3 camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno.

La copertura è a tetto non praticabile

| Superfici             | Netta (mq)    | Lorda catastale e/o Raggiungliata (mq) |
|-----------------------|---------------|----------------------------------------|
| Abitazione: Piano T-1 | 210,00        | 210,00                                 |
| <b>Totale</b>         | <b>210,00</b> | <b>210,00</b>                          |

**o In merito alle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 per la verifica della possibilità che la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.,**

si riporta di seguito un riepilogo della disciplina relativa al regime IVA applicabile alle cessioni e locazioni di immobili, contenuta nell'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972, modificata da ultimo dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 7 agosto 2012, n. 134 (c.d. "decreto Sviluppo"), che ha introdotto rilevanti novità nel regime IVA delle operazioni immobiliari.

Sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile oggetto delle stesse, ossia se si tratta di abitazioni ovvero di fabbricati strumentali.

A tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (cfr. C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui:

- per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10
- per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

Nello specifico, per la cessione delle abitazioni la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972, introduce, a decorrere dal 26 giugno 2022, significative novità nel regime IVA in particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita.

**IVA OBBLIGATORIA:** cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni

**IVA SU OPZIONE** (da manifestare direttamente nel rogito): cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione; cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice).

**Pertanto, considerando l'immobile oggetto della presente relazione tecnica non rientrante tra i casi sopra esaminati, si ritiene a mio parere che la cessione dello stesso debba avvenire in regime di esenzione da IVA.**

**Terzo quesito**

***Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.***

Trattasi di un edificio realizzato anteriormente all'anno 1967 e nello specifico, con ogni probabilità, fine anni cinquanta inizio anni sessanta; la zona individuata in giallo nella planimetria risulta realizzata dopo l'accatastamento (13/03/1993).

**Quarto quesito**

***Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o***

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Con la risposta ricevuta da Comune di Casoli in data 12/03/2026 risulta che "non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante l'immobile in oggetto in base ai riferimenti forniti".

#### NOTE URBANISTICHE

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle risultanze dell'accesso agli atti presso il comune di Casoli è emerso che, non essendo stati riscontrati provvedimenti e atti specifici, per la conformità urbanistica si dovrà fare riferimento alla documentazione catastale. A seguito di ciò si può asserire che la parte assentita degli immobili oggetto di perizia, a livello di consistenza, coincidono con gli ex sub 2 e 3 della particella 500 del foglio 41 del comune di Casoli. Tali immobili sono riportati in verde in figura allegata.

Come si può constatare sulla particella sono presenti altri manufatti di cui si può dire quanto segue in base alla destinazione urbanistica del lotto.

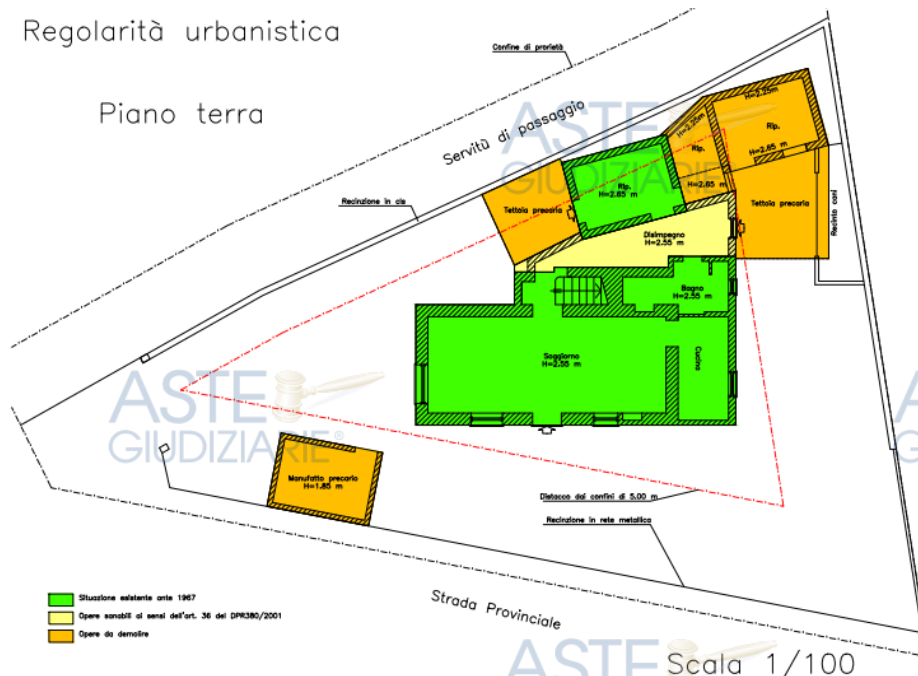


Figura 1 - Planimetria di regolarità urbanistica (Si rimanda per maggior chiarimento agli elaborati grafici allegati)

L'area oggetto di perizia ricade per oltre il 90% in "ZONA\_B4\_Completamento Extraurbano (ex B6) PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016" per una estensione pari a 597.80 mq e per la restante parte in zona "ZONA\_E1\_Agricola Normale PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016". Si rimette in figura 2 lo stralcio di PRG vigente. Per le Norme

tecniche di attuazione l'attività edilizia è regolata dall'art. 26 nelle NTA (che si riporta in seguito in fig.3). Da tale articolo si evince quanto segue:

La capacità edificatori del sito risulta esaurita. Infatti a fronte di una capacità edificatoria del sito pari a  $0.20 \times 597.80 \text{ mq} = 119.56 \text{ mq}$  ne risultano edificati in sito circa 250 mq. Il sito non rispetta la definizione di lotto minimo infatti  $597.80 < 600 \text{ mq}$ . Per la maggior parte degli ampliamenti abusivi realizzati non risultano rispettati i distacchi minimi dai confini e dalle strade pari a 5.00 m.

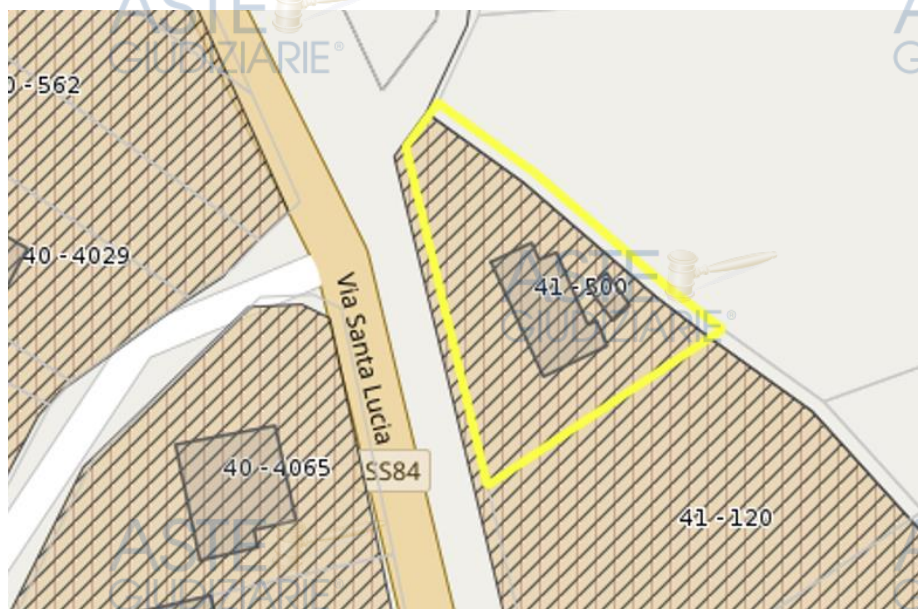


Figura 2 - Stralcio di PRG

#### art. 26

##### Zona B4 di Completamento Extraurbano (ex B6)

26.1 In tale zona è ammessa la costruzione di edifici destinati alla residenza ed alle attività commerciali e artigianali di servizio; per i lavoratori agricoli, definiti ai sensi del comma 4, art 70, LR 70/96, indipendentemente dalla presenza di edifici residenziali, è altresì ammessa la realizzazione di annessi rustici con l'applicazione dell'UF max di 0,1.

26.2 Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al rispetto dei seguenti limiti e rapporti:

- UF = 0,20 mq/mq;
- N max 2;
- H max ml. 8,00;
- Ds: min. ml. 5,00;
- Dc: min. ml. 5,00;
- Df: min. ml. 10,00;
- RC max 0,30;
- Ip : 60/Ha
- Smin : 600 mq

26.3 E' ammesso il mantenimento delle stalle non industriali (max 10 capi grandi e 15 piccoli) esistenti, salvo pareri contrari della ASL.

26.4 Gli annessi agricoli per il ricovero degli animali ( max 10 UBA) devono essere ad una distanza non inferiore a ml 20,00 dal confine e devono essere separati dai fabbricati residenziali e posti ad una distanza da questi non inferiore a m 20.

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso di locali, adibiti a stalla o rimessa agricola all'atto di adozione del PRG, ubicati al piano terra di fabbricati con sovrastante/i abitazione/i senza che si proceda alla verifica di Utilizzazione fondiaria e purchè la nuova destinazione sia compatibile con la destinazione residenziale. Vanno comunque rispettati gli standards minimi presenti in relazione a parcheggi pubblici o privati.

Figura 3 - Stralcio NTA vigenti del comune di Casoli

Premesso infine che non possono essere riaperti i termini dei condoni edilizi essendo pervenuta la proprietà agli attuali intestatari in data 13/09/2007 con atto Notaio XXXXXXX N.22750 di rep. registrato a Lanciano il 14/09/2007 Serie 1T Numero 2998 si può configurare la seguente modalità operativa per la regolarizzazione degli immobili oggetto di perizia.

Modalità operativa riferita al nuovo costituito sub 4

Recupero del fabbricato così come riportato nel costituendo sub 4 della particella 500 del foglio 41

In tal caso vanno considerate le seguenti spese:

| <b>Spese di regolarizzazione degli immobili oggetto di stima</b> |                                                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| 1                                                                | Demolizione e smaltimenti di circa mq 62.70 di edificato, quantificabile in                                                                | (€)        | 9.500,00         |
| 2                                                                | Pratica di regolarizzazione urbanistica per ottenimento del PDC in sanatoria comprensiva di oneri urbanistici e sanzioni quantificabile in | (€)        | 4.000,00         |
| 3                                                                | Pratica di autorizzazione in sanatoria per opere strutturali (Adeguamento sismico ai sensi del cap. 8 delle NTC 2018) quantificabili in    | (€)        | 3.000,00         |
| 4                                                                | Lavori strutturali necessari per adeguamento sismico quantificabili in                                                                     | (€)        | 28.000,00        |
| 5                                                                | Segnalazione certificata di agibilità quantificabili in                                                                                    | (€)        | 1.830,00         |
|                                                                  | <b>Totale onnicomprensivo</b>                                                                                                              | <b>(€)</b> | <b>46.330,00</b> |
|                                                                  |                                                                                                                                            |            |                  |

#### **Quinto quesito**

**Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.**

L'immobile in questione è un fabbricato ricadente in zona ZONA\_B4\_Completamento Extraurbano (ex B6)\_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016, come risulta dal CDU ALLEGATO.

#### **Sesto quesito**

**Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.**

**Dati Catastali:**

**LOTTO UNICO – IMMOBILE** ubicato in Contrada Guarenna Nuova N.88 di proprietà dei **sig. XXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX (C.F. XXXXXXX) **proprietario per ½ in comunione dei beni con XXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX (C.F. XXXXXXX) **proprietaria per ½** censito come di seguito:

**All'atto del pignoramento** risulta

- N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 41 particella 500 sub 2 categoria A/4, classe
- Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 3, consistenza 8 vani, sup. totale mq. 155 rendita 347,06 euro piano T – 1 Contrada Guarenna Nuova N.88;
- N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 41 particella 500 sub 3 categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, sup. totale mq. 14 rendita 39,77 euro piano T Contrada Guarenna Nuova N.88;
  - N.C.E.U. del Comune di Casoli - Contrada Guarenna Nuova N.88, Foglio 41 particella 500 sub 1 corte comune ai sub 2 e 3

**In seguito alla constatazione dell'esistenza di fabbricati abusivi il sottoscritto CTU ha provveduto al nuovo accatastamento tenendo conto delle parti che si andranno a demolire e a sanare. In conseguenza di ciò i sub 1, 2 e 3 sono stati soppressi ed è stato formato un unico sub 4**

**LOTTO UNICO – IMMOBILE** ubicato in Contrada Guarenna Nuova N.88 di proprietà dei **sig. XXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) proprietario per ½ in comunione dei beni con **XXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) proprietaria per ½ censito come di seguito:

N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 41 particella 500 sub 4 categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, sup. totale mq. 210 rendita 347,06 euro piano T – 1 Contrada Guarenna Nuova N.88;

#### **Settimo quesito**

*Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

**Proprietà:** Il compendio immobiliare dei beni pignorati sopra descritti sono proprietà dei sig.ri/ditta:

**XXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **proprietario per ½ in comunione dei beni con XXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **proprietaria per ½.**

Non esistono presupposti per un'eventuale divisione dell'immobile.

#### **Ottavo quesito**

*Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare resistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

#### **Verbale di pignoramento**

Verbale di pignoramento immobili notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LANCIANO il 26/09/2025 trascritto il 09/01/2026 ai Nrg. 280 Nrp. 227 – con proc. al n. R.G.E. 56/2025 a favore di XXXXXXXXXX con sede in XXXX (XX) XXXXX n. XX Codice fiscale XXXXXX, P.IVA XXXXXXXX sui seguenti immobili:

\* **XXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **proprietario per ½ in comunione dei beni con XXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **proprietaria per ½** censiti come di seguito:

1. N.C.E.U. del Comune di Casoli - Contrada Guarenna Nuova N.88, Foglio 41 P.Illa 500 sub 2 categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, sup. totale mq. 155 rendita 347,06 euro piano T. 1° -
2. N.C.E.U. del Comune di Casoli - Contrada Guarenna Nuova N.88, Foglio 41 p.Illa 500 sub 3 categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq. - Superficie catastale totale mq. 14 rendita 39,77 euro Piano T.
3. N.C.E.U. del Comune di Casoli - Contrada Guarenna Nuova N.88, Foglio 41 particella 500 sub 1 corte comune ai sub 2 e 3

### STORIA IPOTECARIA

Dalla data del 01/01/2006 e tutto il giorno 12/05/2026 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, gli immobili risultano di titolarità di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) in data XXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, dei beni gli immobili NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 2, NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 3, a loro pervenuti in virtù di

**Atto di Compravendita** per notar XXXXXXXX del 13 settembre 2007 repertorio n. 22750/8553 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 18 settembre 2007 al numero di registro generale 19051 e numero di registro particolare 13076 degli immobili siti nel comune di Casoli (CH) con il quale acquista:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Urbano Foglio 41 p.Illa 500 sub 2 e sub 3 da XXXXXXXX nata a XXXX (XX) in data XXXXXX C.F. XXXXXXXXXX;

### NEL VENTENNIO

**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXX del 11 marzo 2010 repertorio n. 33802/15701 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 18 marzo 2010 al numero generale 5070 e al numero particolare 925 a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXX, per capitale di € 108.538,08 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 218.000,00, durata 27 anni, a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà, XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 2, NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 3, NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 1 - immobili siti nel comune di Casoli (CH).

**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXX del 13/09/2007 repertorio n. 22751/8554 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 18 settembre 2007 al numero generale 19052 e al numero particolare 3779 a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXX, per capitale di € 70.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 140.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) in data XXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà, XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 2, NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 3, NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 1 - immobili siti nel comune di Casoli (CH).

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Tribunale Di Lanciano del 16 dicembre 2025 repertorio n. 1015 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 9 gennaio 2026 al numero generale 280 e al numero particolare 227 a favore di XXXXXXXXXX con sede in XXXXX C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXX, a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) in data XXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 1, NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 2, NCEU Foglio 41 Particella 500 Subalterno 3 immobili siti nel comune di Casoli (CH).

### Nono quesito

**Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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.**

La valutazione dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato in relazione alle caratteristiche e alle ubicazioni dei beni simili a quello da stimare, individuando le variabili che influenzano il valore di mercato.

Le fonti informative per la determinazione del valore unitario delle superfici oggetto di stima sono state: valore catastale, osservatorio mercato immobiliare, agenzie immobiliari, riviste di settore.

Si è tenuto conto, nella valutazione del compendio pignorato, dell'ubicazione dell'immobile, della qualità delle finiture, dello stato di manutenzione.

Come detto in precedenza, in considerazione della natura, qualità e della destinazione degli immobili in oggetto (n. 1 abitazione, n.1 autorimessa) si ritiene che per la vendita sia **formato un unico lotto**.

Alla luce di quanto sopra si è stimato il valore di seguito riportato In dettaglio:

### LOTTO UNICO:

| Destinazione                      | Superficie Lorda [mq] | Coeff. | Superficie circa commerciale |
|-----------------------------------|-----------------------|--------|------------------------------|
| Locale ad uso abitazione cat. A/3 | 210,00                | 0,90   | 189,00                       |
|                                   |                       |        |                              |

### STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO ABITAZIONE

| Super. Comm. Raggiungibile | Valore da indagini di mercato | Valore O.M.I. €/mq | coeff. Panoramicità | coeff. Ragg. Stato conserv | coeff. Ragg. Finiture | coeff. Ragg. Lumin. | coeff. assenza garanzia vizi occulti | coeff. Prospetto | coeff. Ubicaz | VALORE medio ARROTONDATO |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------|---------------|--------------------------|
| 189,00                     | 790,00                        | 580,00             | 0.90                | 0.85                       | 0.85                  | 0,90                | 0,85                                 | 0.85             | 0.85          | € 110.527,20             |

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 110.000,00** (dicansi euro centodiecimila/00)

**TOTALE LOTTO**

**€. 110.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

#### Decimo quesito

*Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

**LOTTO UNICO:** costituito da una abitazione, con tipologia di "fabbricato unifamiliare":

**- N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 41 particella 500 sub 4** categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, sup. Totale: 210 mq, rendita 347,06 euro, piano T-1 Contrada Guarenna Nuova N.88; confinante con le n.ri 120, 118 e Strada Statale Frentana;

Si produce di seguito una scheda riassuntiva con i dati caratteristici degli immobili oggetto di stima.

|                                 |                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Casoli (CH), Contrada Guarenna Nuova snc                                                                                                                   |
| <b>Tipologia</b>                | Trattasi di un'abitazione di tipo civile indipendente disposta su due livelli: piano terra e piano primo di un fabbricato unifamiliare con corte esclusiva |
| <b>Superficie Comm.le</b>       | Abitazione mq 210,00 lordi                                                                                                                                 |
| <b>Identificativi Catastali</b> | NCEU Foglio 41, Part.500 sub 4                                                                                                                             |
| <b>Confini</b>                  | <b>-N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 41 particella 500 sub 4</b> confinante con le particelle n.ri 120, 118 e Strada Strada Statale Frentana          |
| <b>Valore Finale</b>            | <b>€. 110.000,00</b>                                                                                                                                       |

#### VALORE LOTTO

€. 110.000,00

#### A detrarre costi per demolizioni e sanatoria

€. -46.330,00

#### VALORE FINALE LOTTO 1

€. 63.670,00

Si evidenzia altresì che non sarà necessario effettuare alcun tipo di frazionamento.

#### Undicesimo quesito

*Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

- Gli immobili pignorati risultano occupati dal Sig. XXXXXXX, figlio degli esecutati, ivi domiciliato unitamente alla compagna e a due figli gemelli di 18 mesi, in assenza di contratto di locazione e/o comodato ma per tacito accordo con i genitori.
- **LOCAZIONI:** L'Agenzia delle entrate di Lanciano con Istanza di accesso agli atti in data n. 10998 del 27/01/2026, nonché integrata con la documentazione acquisita al prot. 11630 del 28/01/2026 per la verifica di eventuali locazioni ed altro registrati rispondeva via pec il giorno 29/01/2026 **che non risultano attualmente in essere contratti di locazione/comodato sul seguente bene:**  
**Locale sito in Casoli (CH) Contrada Guarenna Nuova N.88 individuato al catasto foglio 41, particella 500 sub 2 Cat. A4 Cl.3 e sub 3 Cat. C6 Cl.6;**
- Il sottoscritto ritiene, considerando la zona fuori mercato e lo stato di conservazione dei beni che il giusto canone di locazione sia come di seguito:

**LOTTO UNICO:** foglio 41 particella 500 sub 4 abitazione €. 120,00/mese

**LOTTO UNICO - USO ABITAZIONE - N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 41 particella 500 sub 4** piano terra – piano primo – in mediocre stato di manutenzione, C.da Guarenna Nuova N.88 – occupato dal Sig. XXXXXX, figlio degli esecutati unitamente alla compagna e a due figli gemelli di 18 mesi in assenza di contratto di comodato gratuito e/o locazione ad uso - Essendo singolo immobile non ci sono spese condominiali, e non ci sono spese fisse di gestione.

Destinazione urbanistica: esso ricade in Zona ZONA\_B4\_Completamento Extraurbano (ex B6)\_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016 e non è gravato da usi civici.

#### **Dodicesimo quesito**

**Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

L'immobile pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

#### **Tredicesimo quesito**

**Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Documentazione in allegato.

#### **Quattordicesimo quesito**

**Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

**RIEPILOGO DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA**

**LOTTO UNICO - USO ABITAZIONE: N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 41  
particella 500 sub 4 categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, sup. 210,00 mq, rendita  
347,06 euro piano T – 1 Contrada Guarenna Nuova N.88;**

Proprietà degli esecutati **XXXXXXX (ESECUTATO)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **proprietario per ½ in comunione dei beni con XXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **proprietaria per ½** di un immobile adibito ad abitazione della superficie commerciale totale di mq 189,00 circa lordo disposto in due livelli composto da un piano terra e un piano primo di un edificio con tipologia di "fabbricato unifamiliare". L'immobile interessato è geometricamente di forma pressoché irregolare (vedasi colorazione verde e giallo) e l'ingresso avviene tramite la Strada Via Santa Lucia, proseguendo lungo una via di accesso che conduce alla corte esterna antistante l'edificio, dove è situato il portone in legno orientato ad ovest. L'immobile è sufficientemente illuminato e presenta tutti gli allacci alla rete elettrica, di distribuzione idrica e fognaria, oltre che tutti gli impianti. Allo stato attuale è utilizzato e occupato. La superficie totale lorda catastale è di mq. 210,00. Al Piano Terra presenta, un ingresso soggiorno, cucina, disimpegno utilizzato per accedere al bagno e al ripostiglio posti nella parte retrostante; lo stesso disimpegno si utilizza per accedere al piano primo (zona notte).

Al Piano Primo si trovano: n.3 camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno.

La copertura è a tetto non praticabile

Proprietà degli esecutati **XXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **proprietario per ½ in comunione dei beni con XXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **proprietaria per ½**. Attualmente l'immobile è occupato dal figlio degli esecutati unitamente alla compagna e ai loro 2 figli gemelli di 18 mesi. Lo stato generale manutentivo dell'u.i. è carente.

Confinante con le particelle n.ri 120, 118 e Strata Statale Frentana.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 63.670,00 (Valore totale dell'immobile)**  
**(diconsi euro Sessantatremilaseicentosettanta/00)**

**TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA € 110.000,00**



**Quantificazione circa dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli:**

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| TRASCRIZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE 1x €. | 149,00            |
| VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI                  | 294,00            |
| TASSA IPOT. IPOTECA VOLONT, GIUDIZ, ANNOTAM 1X €. | 35,00             |
| IMPOSTA GIUD ECC minimo €.                        | 94,00             |
| IMPOSTA DI BOLLO €.                               | 118,00            |
| ONORARIO E VARIE                                  | 500,00            |
| <b>Totale spese</b>                               | <b>€ 1.190,00</b> |

**SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 56/2025 R.G.E.**

**Promossa da XXXXXXXX**

**Nei confronti di XXXXXXXX e XXXXXXXX**

- G.E. dott.ssa Chiara D'ALFONSO
- Custode Giudiziario IVG ABRUZZO  
sede di Lanciano
- C.T.U. Ing. Giuseppe PAOLUCCI

**Recapito via Fiume C/o Tribunale**

**Recapito Via Petragrani, 8 - Lanciano**

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base d'asta**

**€ 63.670,00**

|           |                                                                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comune di | Casoli                                                                                                              |
| Prov.     | CH                                                                                                                  |
| Indirizzo | Contrada Guarenna Nuova N.88                                                                                        |
| Zona      | ZONA_B4_Completamento Extraurbano (ex B6)_PRG approvato Del. Com. Acta del 20.04.2016 BURA ORD. N.17 del 04.05.2016 |

**LOTTO UNICO USO ABITAZIONE – Contrada Guarenna Nuova N.88**

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati**

|                                    |                |                                 |   |                  |                       |        |   |               |
|------------------------------------|----------------|---------------------------------|---|------------------|-----------------------|--------|---|---------------|
| Superficie comm.le                 | 210,00 mq      |                                 |   |                  |                       |        |   |               |
| Superficie Pertinenze AUTORIMESSA  | / mq           |                                 |   |                  |                       |        |   |               |
| Anno di costruzione                | Fine anno 1950 | Anno di ultima ristrutturazione |   |                  |                       | /      |   |               |
| Stato di manutenzione              | Ottimo         | Buono                           |   | Sufficiente      |                       | Scarso | X | Pessimo       |
| Qualità delle finiture             | Ottimo         | Buono                           |   | Sufficiente      | X                     | Scarso |   | Pessimo       |
| Impianto elettrico                 | A norma        | Non a norma                     | X | Impianto termico | Autonomo non funzion. |        |   | centralizzato |
| Impianti                           | PRESENTI       |                                 |   |                  |                       |        |   |               |
| Stato dell'immobile                | Libero         | Locato                          |   | Altro            | abitato               | x      |   |               |
| Legge 47/85 e successive           | NO             |                                 |   |                  |                       |        |   |               |
| Vendite successive al pignoramento |                |                                 |   |                  |                       |        |   |               |
| Altri dati                         |                |                                 |   |                  |                       |        |   |               |

**Diritti**

|                          |   |            |      |
|--------------------------|---|------------|------|
| Piena Proprietà          | X | Quota      | 100% |
| Comproprietà             |   | Quota      |      |
| Nuda Proprietà           |   | Quota      |      |
| Usufrutto                |   | Quota      |      |
| Altro                    |   | Quota      |      |
| Convenzione matrimoniale |   |            |      |
| Stato civile             |   | Divorziati |      |

**Immobile**

|              |   |
|--------------|---|
| Appartamento |   |
| Casa isolata | X |
| Ufficio      |   |
| Negozi       |   |
| Laboratorio  |   |
| Magazzino    |   |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Capannone           |  |
| Autorimessa         |  |
| Terreno edificabile |  |
| Terreno agricolo    |  |
| Casa a schiera      |  |

**Pertinenze**

|               |   |
|---------------|---|
| Aree scoperte | X |
| Autorimessa   |   |
| Ripostiglio   |   |
| Servitù       |   |
| Altro         |   |

**Dati catastali: per i fabbricati**

**Precedenti identificativi CATASTO TERRENI**

| Foglio | Particella | Qualità | Clas | Superficie Are | Redd.agr. | Redd.dom |
|--------|------------|---------|------|----------------|-----------|----------|
|        |            |         |      |                |           |          |

**Identificativi all'atto del pignoramento NCEU:**

| Foglio | Particella | Sub | Categ.                    | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita  |
|--------|------------|-----|---------------------------|--------|-------------|----------------|----------|
| 41     | 500        | 2   | A4                        | 3      | 8 vani      | 155 mq         | € 347,06 |
| 41     | 500        | 3   | C6                        | 6      | 11 mq       | 14 mq          | € 39,77  |
| 41     | 500        | 1   | corte comune ai sub 2 e 3 |        |             |                |          |

**Identificativi attuali DOPO VARIAZIONE CATASTALE FATTA DAL CTU NCEU:**

| Foglio | Particella | Sub | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita  |
|--------|------------|-----|--------|--------|-------------|----------------|----------|
| 41     | 500        | 4   | A4     | 3      | 8 vani      | 210 mq         | € 347,06 |

**Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni**

| Nota                                 | N° reg. part/gen  | Data       |
|--------------------------------------|-------------------|------------|
| Trascrizione verbale di pignoramento | RP 227<br>RG 280  | 09/01/2026 |
| ISCRIZIONE ipoteca volontaria        | RP 925<br>RG 5070 | 18/03/2010 |

**Quindicesimo quesito**

**Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**

Nell'ALLEGATO N.11 è presente quanto richiesto

**Sedicesimo quesito**

**Provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).**

**Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

Nell'ALLEGATO N.12 è presente quanto richiesto

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatagli, resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni

Lanciano, 13/05/2025

IL C.T.U.  
Ing. Giuseppe PAOLUCCI



**ALLEGATI:**

- Allegato n. 1 Certificato notarile del 09/01/2026 a firma del notaio dott. XXXXXX;
- Allegato n. 2 Atto di pignoramento del 10/11/2025 a firma dell'avv. XXXXXXXX;
- Allegato n.3 Stato Civile -Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio XXXXXXXX-XXXXXXX comproprietari cadauno per ½
- Allegato n.4\_Corografia - Catasto Estratti di mappa, plan. catastali e visure storiche;
- Allegato n.5\_Elabor. Grafici -rilievo planimetrie stato di fatto e situazione approvata;
- Allegato n.6\_Accesso agli atti – urbanistica ed Agenzia delle Entrate;
- Allegato n.7\_Documentazione fotografica;
- Allegato n.8\_Ispezioni ipotecarie e trascrizioni;
- Allegato n.9\_Relazione IVG di accesso e verbale di sopralluogo;
- Allegato n.10\_Descrizione dell'immobile per la pubblicazione del bando di vendita;
- Allegato n.11\_Versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008;
- Allegato n.12\_Check list dei principali controlli effettuati-calcolo Sup-stima comparativa- descrizione lotti.





## **Allegato 5**

### **Elaborati Grafici - rilievo planimetrie stato di fatto e planimetrie in sanatoria**



# Stato dei luoghi

## Piano terra



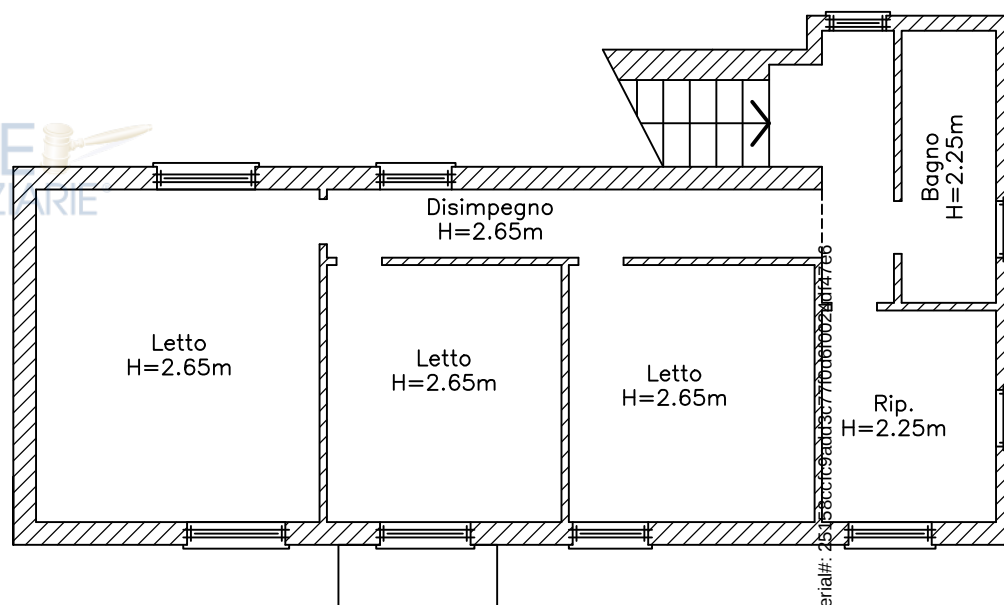
Scala 1/100

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

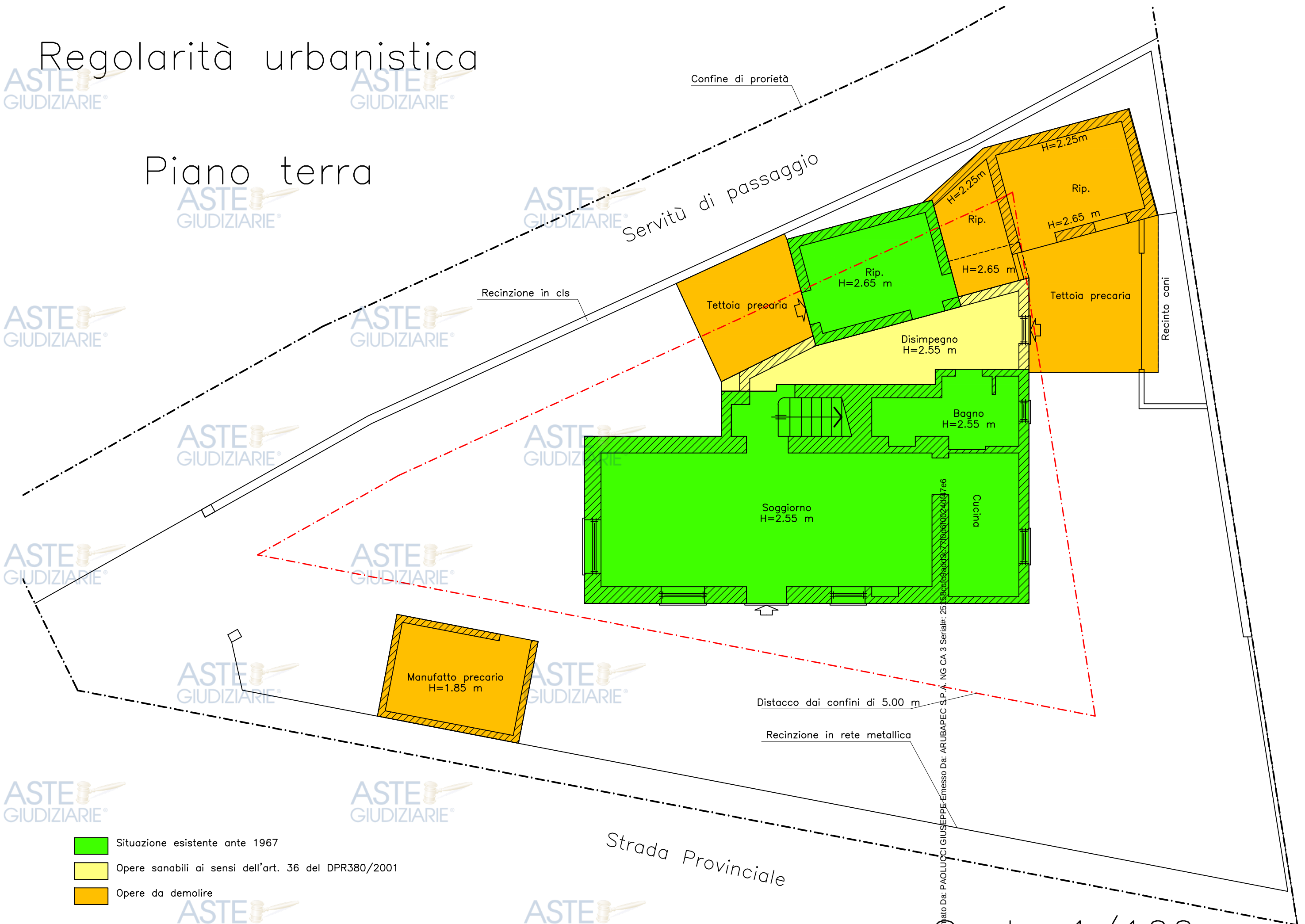
# Piano Primo



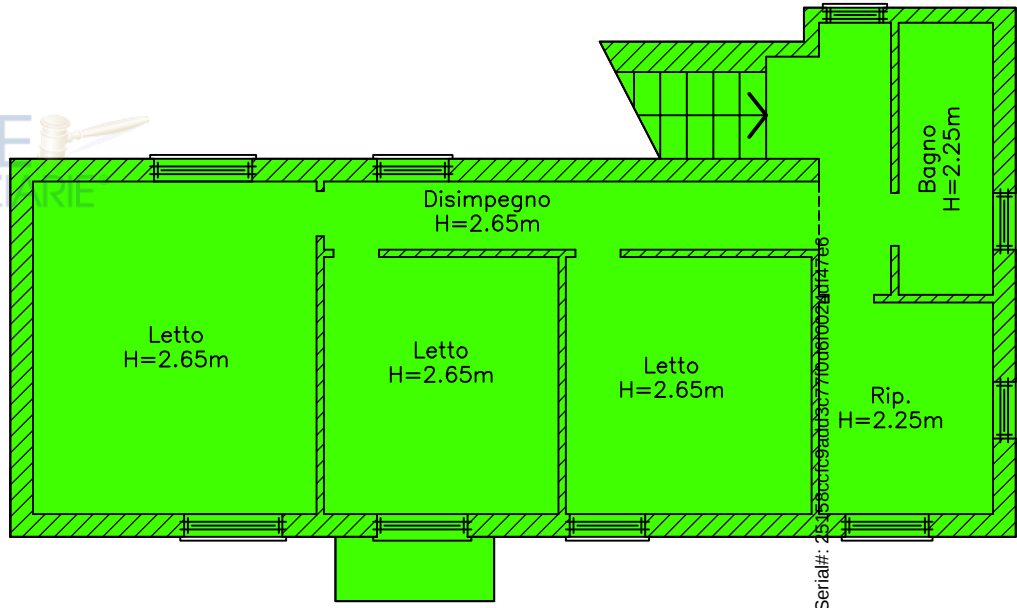
Emesso Da: PAOLUCCI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

Scala 1/100

Piano terra



- Situazione esistente ante 1967
- Opere sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR380/2001
- Opere da demolire



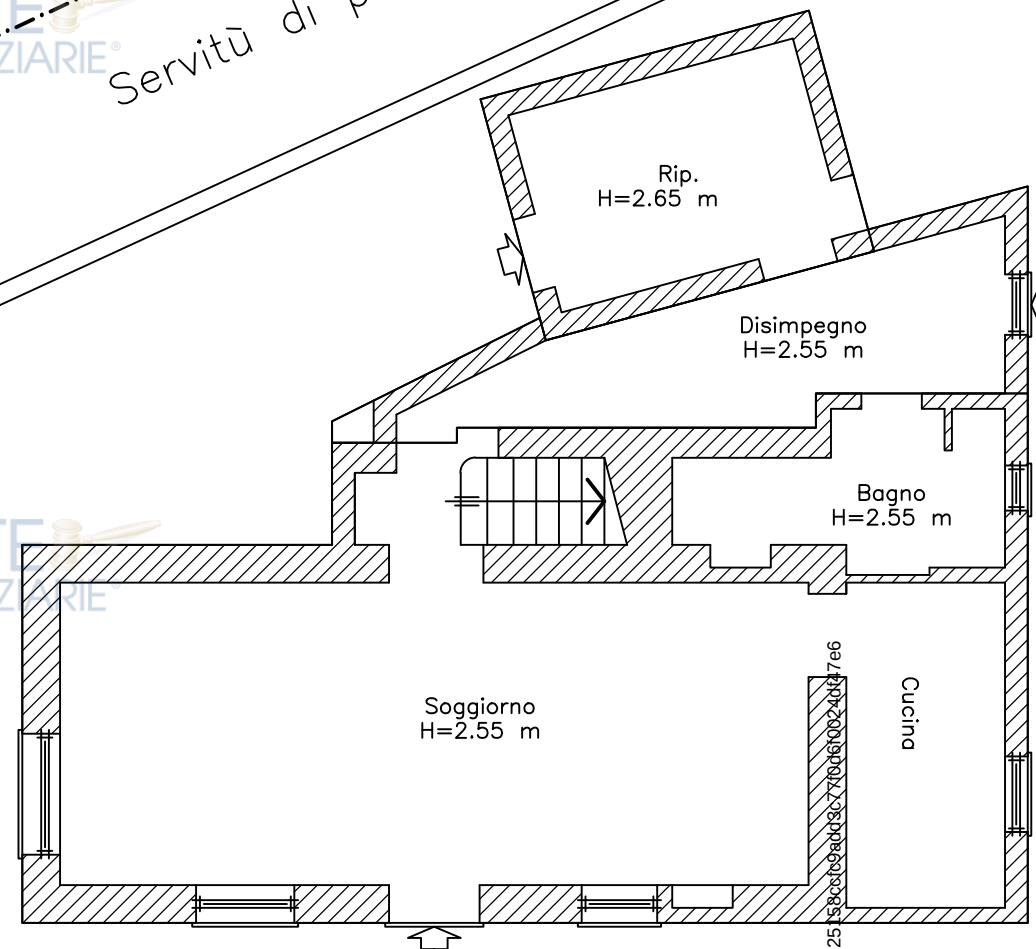
-  Situazione esistente ante 1967
-  Opere sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR380/2001
-  Opere da demolire

# Stato finale per la vendita

## Piano terra

Servitù di passaggio

Confine di proprietà

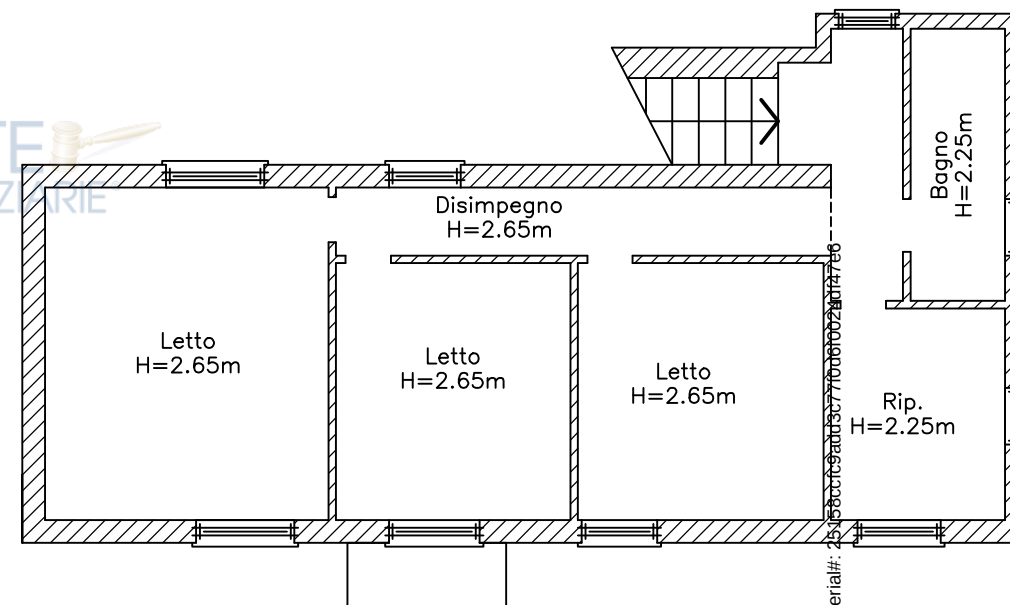


Firmato Da: PAOLUCCI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2513800009add3c7700610024097e6



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE** 



1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525





**Allegato 7**  
**Documentazione Fotografica**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Esterno



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLUCCI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25158ccfc9add3c77fd6f0024d4f4e6



Piano Terra

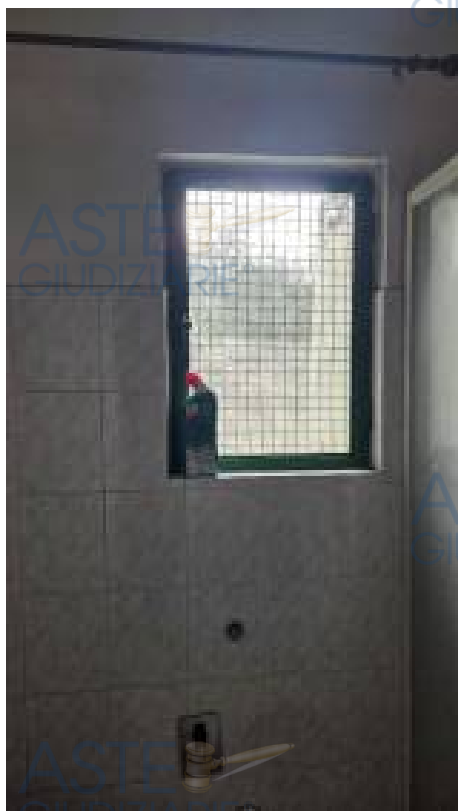
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



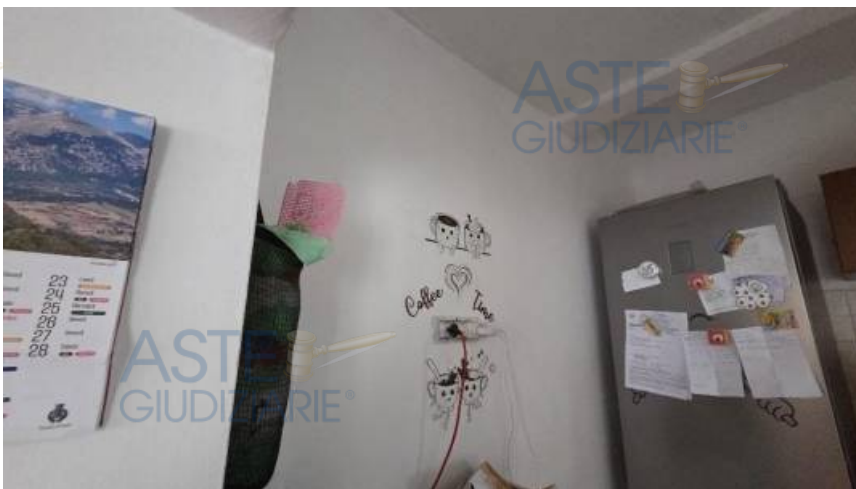


ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

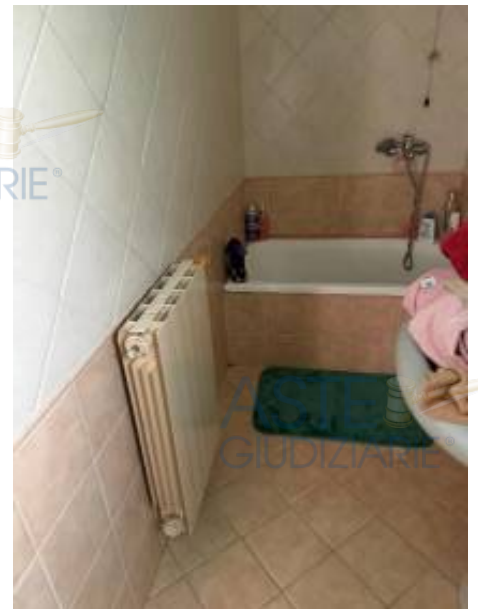
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Piano Primo





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



