

TRIBUNALE DI LANCIANO (CH)

PROC. ESECUTIVO N. 51/2025 R.G.E.

[REDACTED]

GIUDICE

[REDACTED]

Lanciano il 04/03/2026

Il CTU

[REDACTED]

Dopo avere effettuato il controllo preliminare riferito alle richieste dell'art. 567 secondo comma del C.P.C., io sottoscritta CTU, ho provveduto a rispondere ai quesiti, come di seguito.

Compiuto il 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;



UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

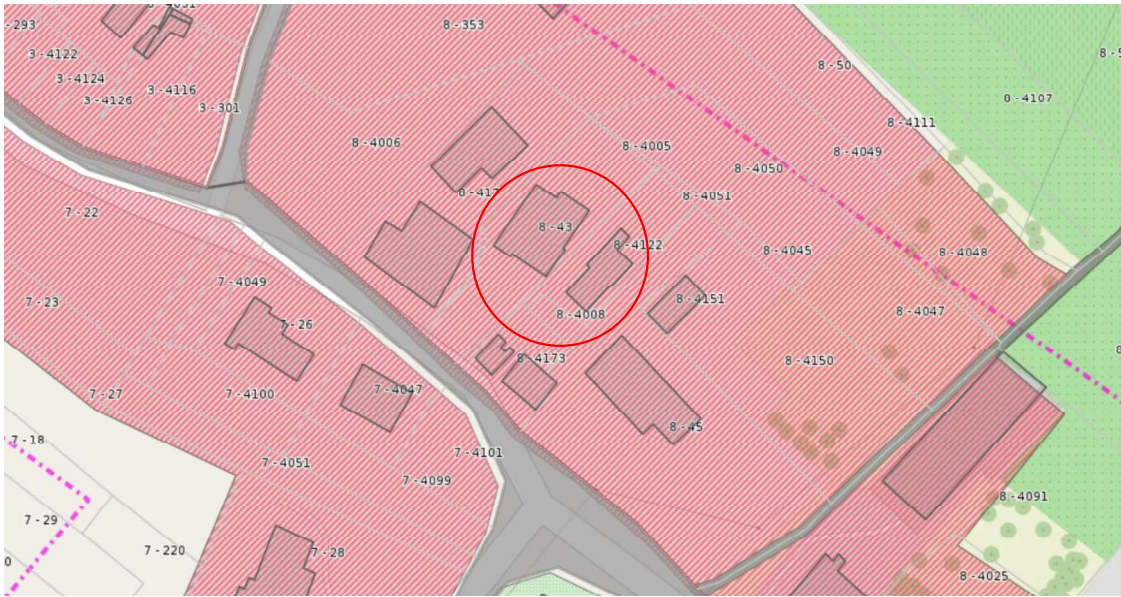
Contrada Lucianetti di Mozzagrogna

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono collocati nel Comune di Mozzagrogna (CH) identificati al NCEU al foglio 8 particella n. 43 sub 4 e sub 5 e particella 4122 sub 2.

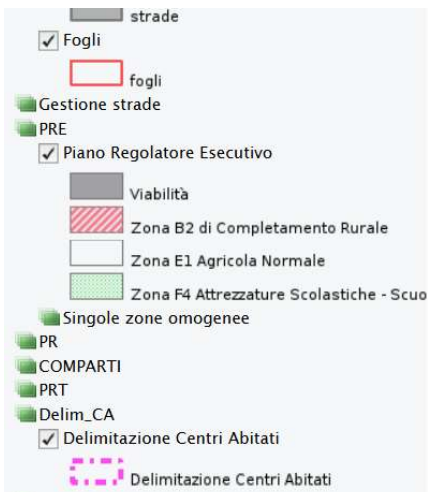
Le due particelle risultano adiacenti, con accesso dalla corte antistante che confina con la strada pubblica . Nello stesso fabbricato ricadono l'appartamento al piano secondo e il Laboratorio Artigiano-Rimessa, al piano terra. Mentre nella particella adiacente, n. 4122, è collocato l'altro Laboratorio Artigiano- Rimessa realizzato in lamiera metallica a piano terra.

Il totale degli immobili pignorati, sono tre, come di seguito descritti.

STRALCIO URBANISTICO
Zona B2 di completamento rurale



LEGENDA



- 1) **Appartamento** identificato al foglio 8 particella 43 sub 4 del Comune di Mozzagrogna (CH) cat A2 classe 2 consistenza 7 vani piano secondo , di 138 mq. netti e 161,40 mq lordi. Confina su tre lati con la corte annessa alla particella n. 43 avente accesso diretto dalla strada.
- 2) **Laboratorio Artigiano – Rimessa** identificato al foglio 8 particella 43 sub 5 del Comune di Mozzagrogna (CH) cat. C/3 classe 1 consistenza 152 mq piano terra. Confina con tre lati con la corte annessa alla particella n. 43
- 3) **Laboratorio Artigiano – Rimessa** identificato al foglio 8 particella 4122 sub 2 categoria C/3 classe 1 consistenza 89 mq piano terra, confina con particella n. 43 , e terreno circostante della particella 4122.

Dal punto di vista Urbanistico, il fabbricato e l'annesso terreno sono inseriti all'interno della **Zona B2 "Aree di completamento Rurale"** ai sensi del PRG vigente nel Comune di Mozzagrogna. La zona interessa il tessuto urbanistico che si è sviluppato intorno al centro storico e lungo le strade extra urbane, come in questo caso. L'edificazione deve rispettare i parametri specifici, previsti per la zona.

- 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 C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

1)Descrizione Appartamento piano secondo F. 8 particella n. 43 sub 4

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna in cemento armato e aperta, ma anche attraverso una porta interna collocata nel laboratorio artigiano all'interno del subalterno 5 del foglio 8, intestato alla stessa ditta esecutata. La scala risulta coperta con una ampia tettoia in legno sorretta da pilastri sempre in legno, che funge anche da riparo per la terrazza antistante l'appartamento.

L'immobile risulta di recente ristrutturazione ,curato nei dettagli e suddiviso in un'ampia zona salotto cucina , separata dalla zona notte ; corridoio di accesso a due stanze da letto, due bagni , un ripostiglio . La copertura è a tetto, e mostra evidenti segni di condensa in prossimità delle travi di copertura. Segno che l'isolamento della copertura è carente oppure inesistente , per cui si crea condensa (segni scuri) nei punti più freddi del tetto (sbalzo termico tra caldo e freddo). I locali sono rifiniti con materiali di buona qualità, le porte sono in materiale laccato lucido , i bagni ben rifiniti, gli infissi ad isolamento termico. La superficie complessiva dell'appartamento risulta di 138 mq netti e 161,40 mq lordi oltre terrazzo antistante di 25,38 mq ..

Trattandosi di un locale di sottotetto, l'altezza interna è variabile da un minimo di metri 140 cm nel salotto e 225 cm nelle stanze da letto, fino ad un massimo di 335 cm. Nel locale ripostiglio l'altezza minima è di 65 cm .

I locali risultano abitabili, come riportato nel certificato di Agibilità di cui si parlerà in seguito.

2)Descrizione Laboratorio Artigiano di piano terra F. 8 particella n. 43 sub 5

Si presenta come un ampio locale accessibile tramite una porta basculante a tutta altezza. Nella ripartizione interna è presente una cucina, un wc e una seconda uscita verso il retro. E' presente, ancora un accesso interno al vano scala che serve i due piani superiori del fabbricato, quindi anche l'appartamento di piano primo, estraneo alla presente procedura. Il locale è dotato di semplici infissi non isolati. L'altezza interna è di 3,30 metri. Le finiture sono molto essenziali. Nella cucina è presente un camino, e il pavimento risulta piastrellato.

3)Descrizione laboratorio Artigiano F. 8 particella 4122 sub 2

La struttura è confinante con il fabbricato al foglio 8 particella 43. E' realizzata in lamiera bullonata, fissata al terreno, con porta di accesso, finestra e vano laterale. Locale con unico vano/ambiente avente copertura a falde inclinate. Le lamiere di copertura sono avvitate su capriate distanziate tra di loro. In passato la struttura è stata utilizzata come cabina di verniciatura, ma oggi è in evidente stato di abbandono. A terra è pavimentata con piastrelle cementine quadrate.

Gli immobili al punto **1) e 2)** risultano completati e agibili da un periodo superiore ai cinque anni, per cui ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 , la vendita non sarà interessata dall'imponibilità IVA.

- 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;**

La data di costruzione dei fabbricati risulta successiva al 1967.

- 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono , indicando il soggetto istante 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 , verificare , ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare , che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 , specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Il fabbricato identificato attualmente al foglio 8 particella 43, risulta costruito con Licenza Edilizia n 60 del 1976 , ottiene una successiva Concessione Edilizia n. 38/C/1978 ; una Sanatoria Edilizia n. 31/1995 e un Permesso di Costruire n. 28/2006.

Nell'anno 2010 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 11 per “ Realizzazione Gradinata esterna e terrazza per accesso a sottotetto e modifiche ad unità abitativa sottotetto“, e riferito anche all'immobile identificato all'attuale foglio 8 particella 43 sub 4 e sub 5 attuali.

I lavori sono inizialmente rilasciati alla [REDACTED] ma il Permesso a Costruire viene volturato alla [REDACTED] – il 7/7/2010- in virtù di un Contratto di Comodato sottoscritto il 06/07/2010, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 7/7/2010 al n. 1703 n. 3 .

Per la scala in cemento armato, viene effettuato un regolare deposito del progetto delle strutture, presso il Servizio Attività Tecniche territoriali della Provincia il 17/03/2010 con prot. 16510.

A conclusione dei lavori strutturali segue il deposito del Collaudo delle strutture in cemento armato ,il 22/04/2011 con prot. 23890.

L'Agibilità per l'immobile ad uso Abitazione ricadente al foglio 8 particella 43 sub 4 viene rilasciata il 13/11/2013 con il numero 07 prot. 6660 del 22.10.2013.

L'appartamento viene dotato, successivamente, di una tettoia in legno posizionata al di sopra del terrazzo di affaccio e ingresso e sull'ultima rampa della gradinata esterna, per coprire una superficie pari a mq . 35 sul terrazzo – compreso lo sbalzo esterno, e 6,50 mq sulla rampa della scala esterna, per un totale di 48 mq.

La tettoia non è dotata di autorizzazione da parte del Comune , pertanto l'eventuale acquirente dovrà effettuare una richiesta di SCIA in sanatoria con il pagamento di una oblazione. Inoltre, per il tipo di intervento, risulta necessario il deposito delle strutture presso il Servizio Attività tecniche della

Provincia, in quanto la tettoia – per le caratteristiche proprie- risulta esclusa dalla Tab. B della Legge Regionale 64/74 e s.m.i. di cui alla legge 28/2011 (**tabella opere esonerate dal deposito strutturale**). L'importo della stima del costo della sanatoria sarà debitamente decurtato dal valore finale dell'immobile.

Per quanto riguarda la costruzione della struttura al foglio 8 particella 4122 sub 2, il Laboratorio Artigiano, la stessa è accatastata ma non è dotata di Autorizzazione Edilizia.

La struttura non possiede i requisiti richiesti per consentire il rilascio della SCIA in Sanatoria, come previsto dalla Normativa. Il requisito necessario è la doppia conformità urbanistica, ovvero deve essere rispondente alle norme urbanistiche nel momento della realizzazione e nel momento della richiesta di Sanatoria.

La struttura ha una distanza dal confine laterale di 2,00 mt circa , per cui non è conforme alla distanza di 5,00 mt richiesta dalle Norme Urbanistiche generali e dalle Norme Tecniche di attuazione del Comune di Mozzagrogna .

Valore dell'Oblazione per la Sanatoria Edilizia:

ai sensi del DPR 380/01 art 32 e seguenti

Oblazione per opere interne al F.8 p.la 43 sub 4 , e per la tettoia = **500 €**

Pratica Edilizia per la SCIA in sanatoria = **1500 €**

Variazione planimetrica al NCEU = **600 €**

Totale costo della Sanatoria da detrarre al Valore dell'Immobile = **2.600 €**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;

I fabbricati oggetto di esecuzione, ricadono su terreni identificati come Enti Urbani.

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 trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento catastale , 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;

I beni oggetto di esecuzione risultano correttamente identificati catastalmente e, per quanto riguarda la scala esterna realizzata sul fabbricato al foglio 8 particella n. 43, anche riportato nell'elaborato planimetrico catastale. Tuttavia ho riscontrato delle lievi difformità su alcuni tramezzi interni all'appartamento al foglio 8 particella 43 sub 4, rispetto alla planimetria catastale depositata.

Sono stati spostati alcuni tramezzi -della cucina e del corridoio zona notte - ma il numero di vani è corrispondente come anche le destinazioni d'uso dei locali. Pertanto con una comunicazione di Attività libera - CILA -sarà possibile comunicare al Comune le variazioni ed effettuare successivamente l'aggiornamento planimetrico al NCEU che allo stato attuale non modifica i parametri di valutazione ed eventuale trasferimento nella presente procedura.

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento 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.**

La ditta esecutata – XXXXXXXXXX – risulta proprietario degli immobili pignorati per la piena proprietà e nella quota di 1/1 , con l'Atto di Donazione Accettata avvenuto il 18/06/2015 per Notaio Sorrentini.

- 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, oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Sugli Immobili risultano le seguenti Trascrizioni e Iscrizioni:

- Trascrizione a favore del **14/07/2015** RP 8375 RG 1094 Notaio Sorrentini, Rep 70138/17837 del 18/06/2015 Atto tra vivi Donazione Accettata.
- Trascrizione Contro **dell'11/11/2025** RP 16968 RG 2148 Rep 861 del 23/10/2025 Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili.

Non ho rilevato la presenza di altre formalità.

Si evidenzia che sia per la particolare conformazione del lotto - l'accesso alle tre unità immobiliari eseguite, avviene da un unico accesso su strada - sia per il valore degli immobili, il Lotto di Vendita sarà unico.

- 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 ;**

Per effettuare la stima della intera proprietà ho utilizzato il sistema analitico basato sulla consistenza degli immobili, confrontata poi con la comparazione di mercato e con le quotazioni catastali.

Il valore a metro quadrato lordo è una media dei valori individuati come sopra, considerando anche lo stato di manutenzione e le opere da sanare che saranno detratte dall'importo individuato.

Per quanto riguarda il terrazzo quale pertinenza dell'appartamento esecutato, sarà valutato come il 40% del prezzo pieno dell'immobile, come indicato nelle linee guida sulle stime.

Le superfici che concorreranno a definire le quantità nette degli immobili, sono state ricavate dai progetti depositati in Comune, dalle misurazioni effettuate in loco in data 16 febbraio, dalla verifica di corrispondenza tra il progetto legato all'Agibilità e lo stato dei luoghi.

STIMA DEGLI IMMOBILI:

DATI :

APPARTAMENTO F.8 p.Ila 43 sub 4

Superficie utile mq : 138,00 mq netti

Superficie lorda : 161,40 mq lordi commerciali

Terrazzo coperto : 25,00 mq netti

Il valore degli immobili per la zona , corrisponde a **700€/mq lordo**

Il valore della Terrazza (pertinenza) viene calcolato come 0,40 del valore dell'immobile.

Appartamento 161,40 mq lordo X 700€/mq = 112.980 €

Terrazzo 25,00mq X 0,40 X 700€ = 7.000 €

Valore dell'appartamento pari a 112.980 € + 7000€ = 119.980€

A questa cifra viene detratta una somma di 2600€

Valore Finale Appartamento 117.380€.

LABORATORIO ARTIGIANO F8 P.LLA 43 sub 5

Superficie utile 142 mq netti

Superficie lorda 142 + 16,96% = 166 mq lordi commerciali

Il valore degli immobili per la zona , corrisponde a circa **390€/mq lordo**

Valore del Laboratorio 166mq X 390€/mq = 64.740 €

Valore finale del Laboratorio 64.740€ €

LABORATORIO ARTIGIANO F8 P.LLA 4122 sub 2

Superficie utile 89 mq lordi commerciali

Il Laboratorio dovrà essere rimosso , in quanto non conforme alle norme urbanistiche e non sanabile in quanto privo dei requisiti richiesti .

Costo della rimozione , a corpo , pari a 3400 €. Il valore sarà detratto dal valore dell'intero compendio pignorato.

Valore finale (117.980€ + 64.740) - 3400€ = 178.720 €

IL VALORE FINALE E COMPLESSIVO per gli immobili come sopra descritti è di 178.720 €

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;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare saranno posti in vendita come **Lotto Unico** , stante la caratteristica dell' Appartamento e del Laboratorio di piano terra , aventi un unico accesso dalla strada e sul cortile comune, e valutando anche lo stato di manutenzione .

LOTTO UNICO

Il Valore finale per l'immobile come sopra descritto è di 178.720 €

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 o derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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;

Il fabbricato al foglio 8 p.la 43 dove ricadono l'appartamento sub 4 e il Laboratorio Artigiano sub 5, è di proprietà familiare , ovvero il sig. [REDACTED] abita e occupa l'appartamento al secondo piano e la famiglia , abita nell'appartamento di primo piano, non interessato dalla presente procedura. A piano terra è collocato il Laboratorio Artigiano, sempre di proprietà di [REDACTED]. Le due famiglie non costituiscono un condominio e non mi sono state riferite notizie, durante i sopralluoghi, di lavori da effettuare o svolgere, anche se è evidente che al piano sottotetto si evincono le conseguenze del mancato isolamento del tetto di copertura, per cui potrebbe essere possibile una futura manutenzione della copertura esterna del fabbricato.

Non ho rilevato la presenza di altre formalità.

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non ho rilevato formalità di questa natura.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

A seguire, ho provveduto ad allegare idonea documentazione fotografica e le Planimetrie del fabbricato, sia grafiche che depositate presso il Comune di Mozzagrogna (CH) .

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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Immobili ubicati a Contrada Lucianetti di Mozzagrogna prov. Di Chieti

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, risultano liberi e utilizzati abitualmente dall'esecutato.

Risultano descritti come di seguito:

APPARTAMENTO

Appartamento 138 mq netti e 161,40 mq lordi , ubicato a Contrada Lucianetti di Mozzagrogna (CH). Collocato al secondo piano sottotetto in un fabbricato di due appartamenti e un locale Laboratorio Artigiano a piano terra , della stessa ditta eseguita . Identificato al foglio 8 particella 43 sub 4 , confina con scala di accesso e lati esterni del fabbricato su cortile circostante.

LABORATORIO ARTIGIANO

Laboratorio /Rimessa di 142 mq netti e 166 mq lordi , ubicato a Contrada Lucianetti di Mozzagrogna (CH).

Collocato al piano terra di un fabbricato a due piani con due appartamenti . Identificato al foglio 8 particella 43 sub 5 , confina con cortile antistante di accesso, terreno circostante su due lati e particella 4122 su l'altro lato

LABORATORIO ARTIGIANO

Laboratorio/Rimessa di 89 mq, ubicato in Contrada Lucianetti di Mozzagrogna (CH) .

Collocato a piano terra e realizzato in struttura metallica , ricade al foglio 8 particella 4122 sub 2. Confina su tre lati con terreno circostante la particella 4122 e su un lato con la particella n. 43 dalla quale accede.

La struttura metallica dovrà essere rimossa in quanto non sanabile , con un costo di circa 3400€ .

Sarà effettuata una SCIA in sanatoria per opere interne all'appartamento e si procederà alla rimozione della struttura metallica dell'immobile identificato al foglio 8 particella 4122 sub 2.

IL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILE NELLO STATO ATTUALE, decurtato il prezzo della sanatoria è di 178.720 €

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 51/2025 R.G.E.

Promosso da	
Nei confronti di	

G.E.			
Custode Giudiziario		Recapito	
C.T.U.		Recapito	

LOTTO	1	Prezzo base d'Asta	178.720€
Comune di	Prov.	Indirizzo	
MOZZAGROGNA	CH	Contrada Lucianetti n.	

Diritti :

Piena proprietà	X	quota	1/1					
Comproprietari		quota						
Nuda Proprietà		quota						
Usufrutto		quota						
Altro		quota						
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni			Bene comune		Bene personale	X
		Separazione dei beni						
Stato civile : celibe								

Immobile:

Pertinenze :

Appartamento	X	Capannone		Aree Scoperte	
Villetta Isolata		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio		Terreno Edificabile		Ripostiglio	
Negozio		Terreno Agricolo		Servitù	
Laboratorio	X	Altro		Altro : terreno di pertinenza	
Magazzino					

Dati Catastali: per i fabbricati

Identificativi Attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
8	43	4	7		A/2	2	524,20€
8	43	5		152 mq	C/3	1	384,66€
8	4122	2		89 mq	C/3	1	225,23€

Appartamento F. 8 p.IIIa 43 sub 4

Anno di costruzione	2010								
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	X	Sufficiente		Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	X	Buono		Sufficiente		Scarso	Pessimo	
Impianto Elettrico	A norma	X							
Impianto Termico	A norma	X							

Laboratorio Artigiano F 8 p.IIIa 43 sub 5

Anno di costruzione	2010								
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente	X	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente	X	Scarso	Pessimo	
Impianto Elettrico	A norma	si							
Impianto Termico	A norma	no							

Laboratorio Artigiano F 8 p.IIIa 4122 sub 2

Anno di costruzione	2010								
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scarso	X	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo
Impianto Elettrico	A norma	no							
Impianto Termico	A norma	no							

Legge 47/85 e successive	
Vendite successive al pignoramento	NO
Altri dati	

Elenco delle trascrizioni e Iscrizioni

Trascrizioni	RP	RG	Rep
A favore	8375	10946	70138/17837 18/06/2015
Contro Pignoramento	16968	21485	861 23/10/2025

- 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;

Ho provveduto ad allegare alla presente Perizia, una copia priva di dati sensibili.

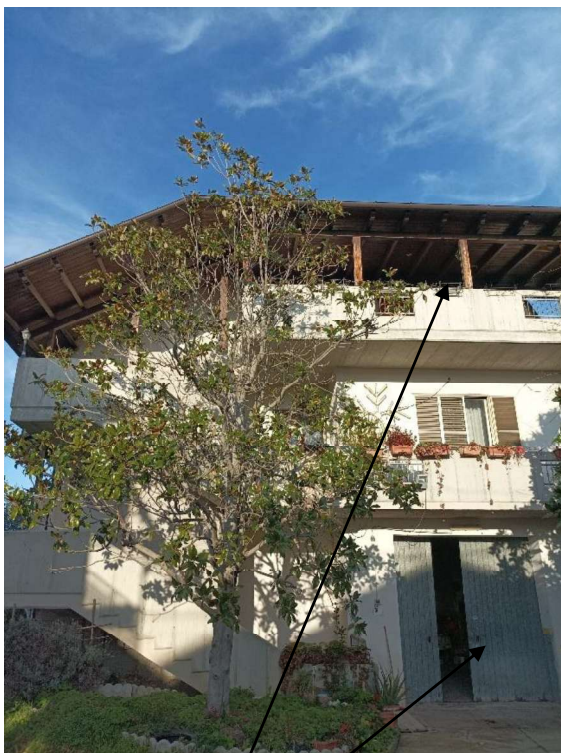
16) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf, word zip (sempre che la check list non sia stata compilata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

Ho provveduto ad allegare quanto richiesto.

Lanciano il 04/03/2026

Il CTU

[Redacted Signature]



Prospetto Appartamento e Laboratorio



Prospetto laterale scala di accesso all'appartamento



Prospetto laterale



Prospetto retro Appartamento



Terrazzo P 2



Copertura in legno : Tettoia



Interno Laboratorio Artigiano PT





Zona giorno Appartamento



Zona notte : Stanza da letto



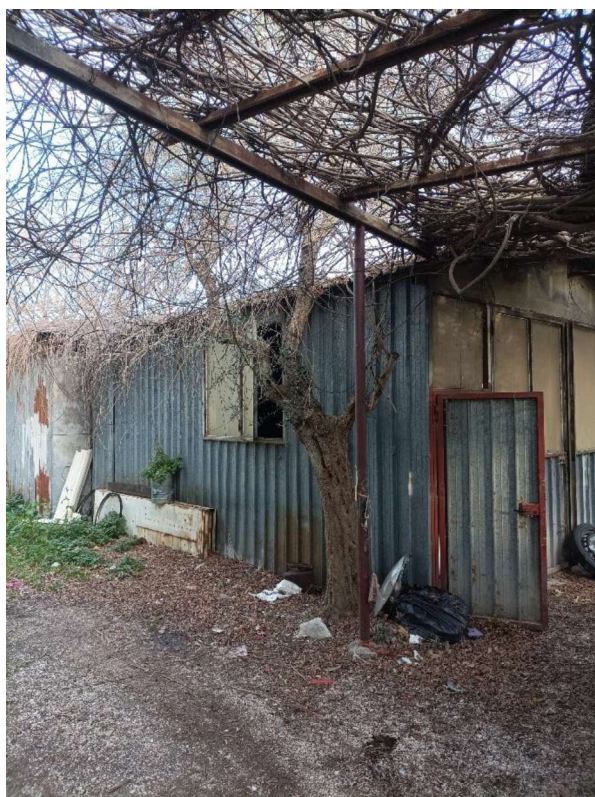
Disimpegno zona notte



Bagno



Particolare infissi e radiatori



Laboratorio Artigiano in lamiera da rimuovere



Interno



VERIFICA INIZIALE della DOCUMENTAZIONE

Secondo le richieste riportate nell'Atto di Nomina .

R.G.E.	51/2025 E.I.	TRIBUNALE CIVILE	LANCIANO
SEZIONE	ESECUZIONI	TIPO	IMMOBILIARE
MAGISTRATO		RUOLO	Giudice Esecuzioni Immobiliari
CUST. ORIG.		CTU	
CUST. ATTUALE	IVG ABRUZZO – LANCIANO-	AVV. CREDITORE	
DEBITORE			
CREDITORE			

Beni Esecutati	DESCRIZIONE
1	Appartamento Foglio 8 p.IIa 43 sub 4 cat. A/2
2	Laboratorio Artigiano Foglio 8 p.IIa 43 sub 5 cat. C/3
3	Laboratorio Artigiano Foglio 8 p.IIa 4122 sub 2 cat. C/3

Dati sulla provenienza	SI	NO
Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria		X
Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva	X	
La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso?	X	
La certificazione delle iscrizioni, è stata chiesta per ciascun soggetto interessato dal pignoramento e per un periodo di venti anni a ritroso dalla data del pignoramento?	X	
La certificazione delle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, risale fino all'atto di acquisto degli immobili?	X	
Dati catastali		
Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale?	X	
Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico, riferito fino alla data di acquisto ?	X	
Il periodo di riferimento è riferito a venti anni precedenti ?	X	
E' presente il certificato di Stato civile degli esecutati?		X
- Ho provveduto ad acquisire il documento richiesto presso il Comune di MOZZAGROGNA (CH) e riferito All'esecutato: - CERTIFICATO di STATO CIVILE risulta di STATO LIBERO		
E' presente il certificato di matrimonio?		X
l'immobile sito in MOZZAGROGNA (CH) deriva da Donazione. Bene personale	X	

CTU 51 2025 RGE

PLANIMETRIA PIANO SECONDO

DISEGNO SCALA 1:100

Foglio 8 particella 43 sub 4

