Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



**C.T.U.**
**Arch. ENNIO MERCURIO**
Piazza Santi Angeli Custodi n.3
66023 **FRANCAVILLA AL MARE (CH)**
Tel. 085 810883 - cell. 335 7262042
E_mail: enniomercurio@virgilio.it
pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

# *PERIZIA DI STIMA*

Oggetto: **Processo di Esecuzione Immobiliare n. 30/2022 R.G. delle esecuzioni civili**

Giudice: **Dott. Francesco Turco**

Promosso da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**
Via Santa Brigida n.39
**Napoli** (NA) – c.f. 05882330638

ASTALEGALE.NET

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXX

**********

Francavilla al Mare lì 11 Novembre 2024

*IL C.T.U.*
*Dott. Arch. Ennio Mercurio*



Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



# *PERIZIA di C.T.U.*

## *Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio*

## *Stima dei Beni Pignorati*

***Relazione tecnica di stima degli immobili siti in Comune di Orsogna (CH), e precisamente:***

- ***Unità negoziale n. 1:***

- *Compendio immobiliare di un opificio uso artigianale – industriale, con locali accessori, per la produzione di manufatti prefabbricati e armature metalliche in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 240, Sub.6, cat. D/1 r.c. € 22.651,30, di proprietà di:*

  *xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

  ***prop. 1/1;***

ASTALEGALE.NET

- ***Unità negoziale n. 2:***

- *Compendio immobiliare di un opificio uso artigianale – industriale, con associata area esclusiva, in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 4506, cat. D/1 r.c. € 12.731,08, e particella n. 4498 cat. Relitto ente urbano di mq 8.000, senza rendita catastale entrambe di proprietà di:*

  ***xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx***

  ***prop. 1/1;***



**C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)**
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



➢ ***Unità negoziale n. 3:***

- *Compendio immobiliare di un opificio uso artigianale – industriale, composto da due corpi di fabbrica, in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 4507, cat. D/1 r.c. € 18.810,68, di proprietà di:*

  ***xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx***

  ***prop. 1/1;***

➢ ***Unità negoziale n. 4:***

- *Compendio immobiliare di un opificio uso artigianale – industriale, con locali accessori e limitrofo fabbricato uso direzionale, in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 4508, cat. D/1 r.c. € 14.469,40, di proprietà di:*

  ***xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx***

  ***prop. 1/1;***

ASTALEGALE.NET

Il sottoscritto **CTU Arch. Ennio Gabriele Mercurio,** con studio professionale in Francavilla al Mare, Piazza Santi Angeli Custodi n.3, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. 369, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, Perito Estimatore nel procedimento in epigrafe, visti i luoghi ed i documenti in atti ed acquisiti presso gli uffici della ditta, rassegna la presente relazione di stima così articolata:



**C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)**
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



## SOMMARIO


| | |
|---|---|
| ***PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA*** | pag. 05 |
| ***Identificazione e localizzazione dei beni immobili*** | pag. 05 |
| ***Inquadramento territoriale*** | pag. 05 |
| ***Stralcio Planimetria catastale*** | pag. 06 |
| ***MANDATO*** | pag. 11 |
| ***ATTIVITA' DEL C.T.U.*** | pag. 12 |
| ***RISPOSTE AI QUESITI*** | pag. 17 |
| ***Completezza documenti*** | pag. 17 |
| ***Identificazione e descrizione dei beni pignorati*** | pag. 17 |
| ***Documentazione fotografica*** | pag. 25 |
| ***Regime patrimoniale*** | pag. 32 |
| ***Titolo di proprietà*** | pag. 32 |
| ***Continuità delle trascrizioni*** | pag. 34 |
| ***Atti Autorizzativi Rilasciati*** | pag. 35 |
| ***Regolarità Urbanistica ed Edilizia*** | pag. 36 |
| ***Gravami*** | pag. 36 |
| ***Tabella di consistenza*** | pag. 39 |
| ***Profilo del mercato immobiliare*** | pag. 40 |
| ***Stima del valore di mercato per comparazione diretta*** | pag. 42 |
| ***Descrizione ordinanza di vendita*** | pag. 51 |
| ***Conclusioni*** | pag. 53 |


ASTALEGALE.NET



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d9285555515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



## *PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA*

La presente CTU ha lo scopo di completare, integrare e riassumere le precedenti relazioni peritali già depositate, quali:

- Relazione di stima depositata in data 10.10.2022;
- Relazione integrativa alla perizia di stima depositata in data 16.02.2023;
- Relazione integrativa alla perizia di stima per suddivisione in lotti depositata in data 12.09.2024.

Viene quindi redatta la presente relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei compendi immobiliare, come sopra suddivisi in unità negoziali n.1, n.2 n. 3 e n.4, di tipo artigianale-industriale, e meglio descritti di seguito.

## *Identificazione e localizzazione dei beni immobili*

Il complesso artigianale-industriale è localizzato nel comune di Orsogna (CH), in C.da Sterparo, in contesto extraurbano e in adiacenza a un'arteria stradale di rilevante importanza che collega la zona costiera con quella montana.

***Inquadramento territoriale generale***

C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

***Stralcio planimetria catastale foglio n. 8 del comune di Orsogna (CH)***

ASTALEGALE.NET



**C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)**
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

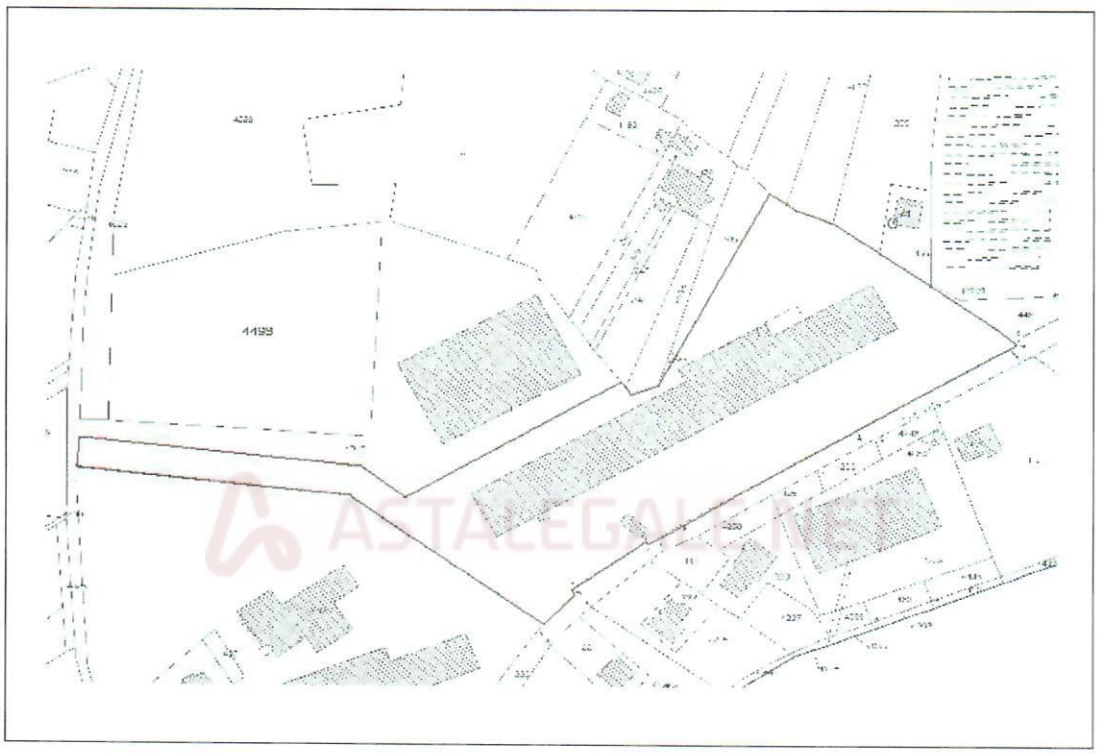
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



➢ ***Unità negoziale n. 1:***

- *Compendio immobiliare costituito da opificio uso artigianale – industriale, con locali accessori, per la produzione di manufatti prefabbricati e armature metalliche, sito in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 240, Sub.6, cat. D/1 r.c. € 22.651,30.*





C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

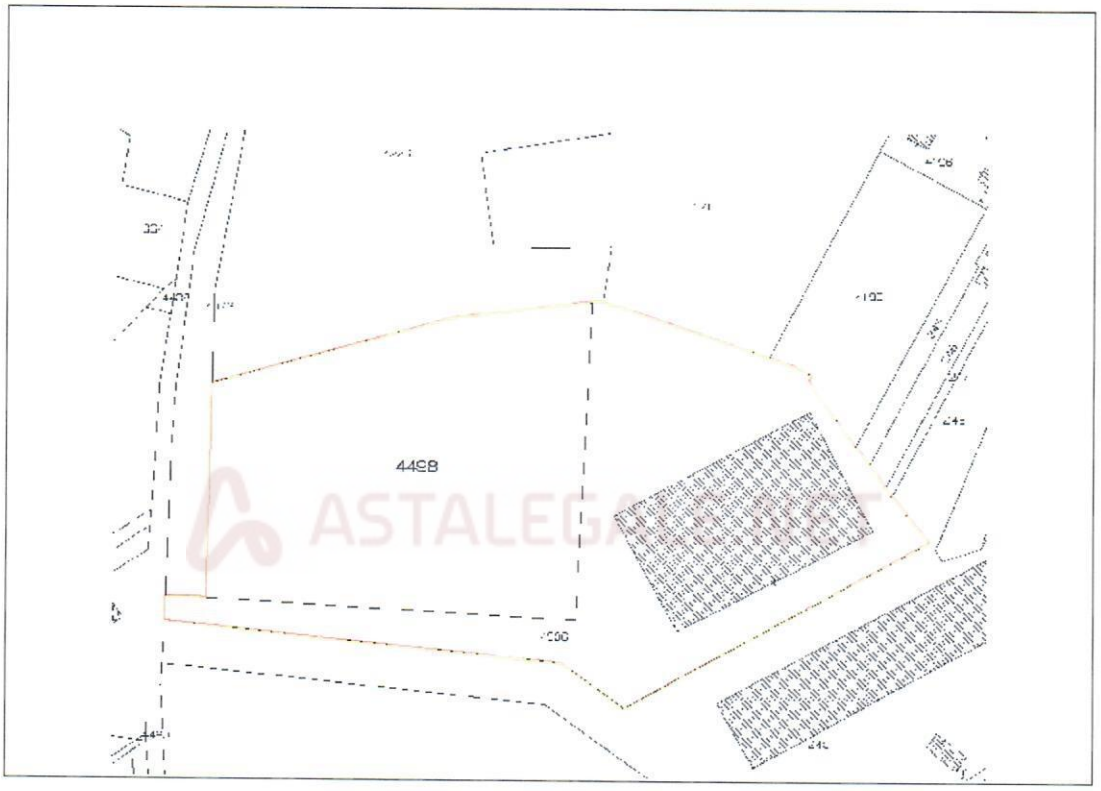
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



➢ ***Unità negoziale n. 2:***

- *Compendio immobiliare costituito da opificio uso artigianale – industriale, con associata area esclusiva, sito in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 4506, cat. D/1 r.c. € 12.731,08, e particella n. 4498 cat. Relitto ente urbano di mq 8.000, senza rendita catastale.*






C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

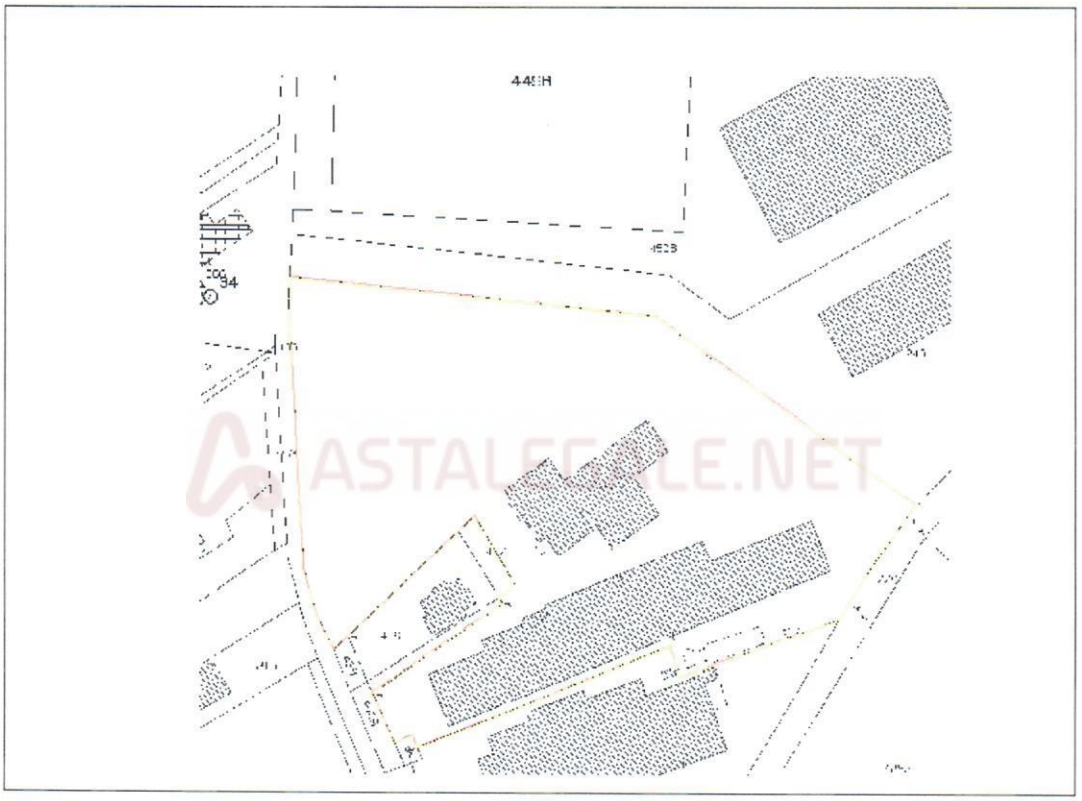
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



➢ ***Unità negoziale n. 3:***

- *Compendio immobiliare costituito da opificio uso artigianale – industriale, composto da due corpi di fabbrica, in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 4507, cat. D/1 r.c. € 18.810,68.*





C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

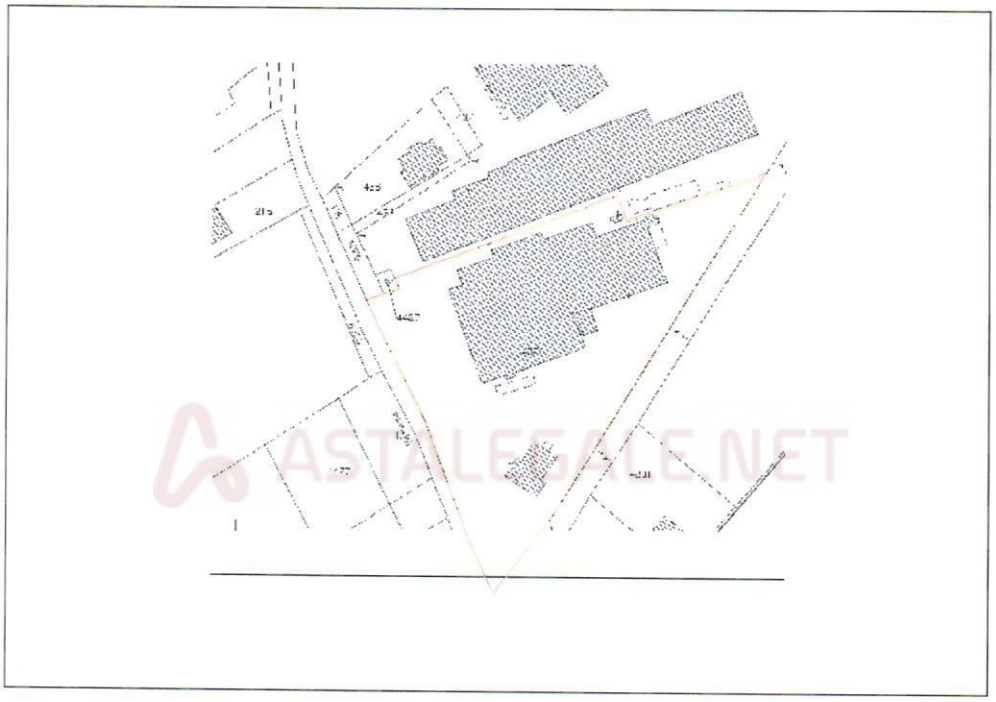
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



➢ ***Unità negoziale n. 4:***

- *Compendio immobiliare costituito da opificio uso artigianale – industriale, con locali accessori e limitrofo fabbricato uso direzionale, in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 4508, cat. D/1 r.c. € 14.469,40.*





C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



## *MANDATO e RIEPILOGO DELLE ATTIVITA' SVOLTE*

Nell'udienza del 19.10.2021 il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico nell'esecuzione immobiliare in epigrafe;

In data 27.10.2021 veniva accettato l'incarico e dopo aver prestato giuramento come prescritto, si accoglievano i quesiti formulati così come riportati nella emanata ordinanza, di seguito trascritti:

1) prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato; ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;

4) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;

5) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;

6) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;

7) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;

8) accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);

9) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

10) accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

11) accerti l'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;



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



12) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

13) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

14) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

16) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

*17) **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;***

18) verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.

## *ATTIVITA' DEL C.T.U.*

- in data 24.06.2022, mediante pec alle seguenti parti:

  XXXXXXXXXXXXX;

  AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA;

  Notaio MARIA PORFIDO

ASTALEGALE.NET

il sottoscritto comunicava l'avvio delle operazioni per il giorno 30.06.2022 alle ore 15:00 e segg.;

- In data 30.06.2022 il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto della presente perizia per effettuare il primo sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali, in tale sopralluogo erano presenti:
  - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
  - Notaio Maria Porfido – Custode;
  - Avv. Alessia Remigio – collaboratrice del Custode.

Nell'occasione il Notaio Porfido dava lettura della informativa per il debitore e dell'istanza di conversione del pignoramento, del conferimento dell'incarico al custode con consegna al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nella sua qualità di xxxxxx



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il sottoscritto ha dato lettura dei quesiti indicati nella nota di nomina ed è stata illustrata tutta la situazione catastale degli immobili.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha consegnato al custode le copie di due contratti di locazione degli immobili di che trattasi e precisamente: Riferimento contratti con data 07/07/2021 Rep. N. xxxxx e n. xxxxx.

Il sottoscritto CTU rimanda ad altra data il prosieguo delle attività peritali.

- in data 22.07.2022, con pec alle seguenti parti:

  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

  Avv. Nobile Ranieri – legale parte esecutata;

  AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.;

  Notaio MARIA PORFIDO

  il sottoscritto comunicava la continuazione delle operazioni per il giorno 28.07.2022 alle ore 15:30 e segg.;

- Nella suddetta data del 28.07.2022 il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto della presente perizia per continuare le operazioni peritali ed era presente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Le operazioni peritali effettuate sono consistite nello studio e nella visione della documentazione amministrativa e atti autorizzativi inerenti alla realizzazione dell'intero complesso immobiliare.

Data la rilevante quantità di documentazione, non è stato possibile ultimare lo studio documentale in tale data.

Per tale motivo, xxxxxxxxxxxxxxxxxx si è xxxx disponibile a far ultimare la visione della documentazione in altra data.

Considerato la mole di documentazione da visionare, il sottoscritto ha ritenuto di chiedere al sig. Giudice la concessione di una proroga per il deposito della Perizia.



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



La richiesta di proroga di ulteriori giorni 60 è stata inoltrata in data 03.08.2022 ed è stata concessa, pertanto la scadenza per la consegna della Perizia è il 10/10/2022.

In data 29.09.2022 il sottoscritto, coadiuvato da un proprio collaboratore si recava di nuovo nei luoghi oggetto di Perizia e terminava le operazioni effettuando rilevi e misurazioni e estraendo copie e foto dai fascicoli amministrativi relativi agli atti autorizzativi del complesso produttivo.

In data 10.010.2022 è stata deposita la relazione peritale di Stima da parte del CTU;

In data 11/11/2022, in sede di udienza, si chiedeva al sottoscritto alcune integrazioni alla suddetta CTU da depositare entro il 12/12/2022;

In data 23/11/2022, con nota pec dell'avv. Alessandra Cappuccilli, veniva comunicato al sottoscritto di sospendere, temporaneamente, l'attività peritale in quanto vi era la necessità di procedere con più approfondite indagini in ordine all'attuale consistenza del compendio oggetto di stima, rispetto a quello individuato nell'atto di pignoramento;

In data 05/12/2022, in conseguenza alla richiesta formulata dall'avv. Alessandra Cappuccilli, il sottoscritto chiedeva una proroga di giorni 60 per la consegna delle osservazioni alla perizia che veniva concessa prorogando la scadenza per rispondere alle osservazioni fino alla data del 17/02/2023;

In data 16/02/2023, veniva deposita da parte del CTU, integrazione alla perizia di stima del 10/10/2022, nella quale oltre alle osservazioni, veniva chiesta l'autorizzazione per la suddivisione del lotto in più particelle e subalterni, con procedura catastale.



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



In data 17/03/2023, in sede di Udienza, il giudice disponeva il pignoramento della intera particella n. 240 mediante nuova iscrizione a ruolo da riunire alla precedente. Il giudice rinviava l'udienza al 16.06.2023.

In data 17/03/2023, in sede di Udienza, il giudice rinviava l'udienza al 06.10.2023.

In data 06/10/2023, in sede di Udienza, il giudice dato atto alle richieste, si riserva.

In data 08/10/2023, il Giudice, dott. Francesco Turco, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 6.10.2023, convoca le parti **le parti ed il CTU** all'udienza del 3.11.2023.

In data 03/11/2023, in sede di Udienza, il giudice dato atto alle richieste, si riserva.

In data 03/11/2023, il Giudice, dott. Francesco Turco sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 03.11.2023, dispone la prosecuzione delle operazioni di stima e la suddivisione catastale e la formazione dei lotti e fissa l'udienza di vendita al 09.02.2024.

ASTALEGALE.NET

In data 31/01/2024, il Giudice, dott. Francesco Turco, differisce l'udienza al 16.02.2024.

In data 16/02/2024, in sede di Udienza, il giudice invita il CTU, a dare seguito alle operazioni per la suddivisione catastale e la formazione dei lotti e rinvia all'udienza del 07.06.2024.

In data 04.042024, il CTU, comunicava alle parti, con mailpec, l'avvio delle operazioni per la data del 09.04.2024, nella quale si dava inizio alle operazioni di rilievo celerimetrico per il frazionamento catastale ed individuazione dei lotti del compendio. In fase di redazione e approvazione dei vari passaggi catastali, sono emerse diverse problematiche, sia per la complessità del rilievo sia per l'aggiornamento da parte del Software Pregeo dell'Agenzia delle Entrate – Sezione



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



Catasto, pertanto in data 31.05.2024, si è chiesta una proroga di 45 giorni per la consegna della relazione riportante la definizione del frazionamento dei lotti già identificati dalla CTU originaria. Proroga che è stata accordata dal Giudice che ha differito l'udienza al 20.09.2024.

La pratica per la suddivisione in più lotti ha comportato la redazione di un atto di aggiornamento – Tipo Frazionamento, approvato in data xxxxxxxxx – protocollo xxxxxxxxxx, con il quale la originaria particella oggetto di stima, sita in comune di Orsogna (CH), foglio di mappa n. 8 particella n. 240 di mq 4.8983, è stata frazionata creando le seguenti nuove particelle:

- Particella n. 240 di mq 17.381;
- Particella n. 4506 di mq 8.068;
- Particella n. 4507 di mq 15.288;
- Particella n. 4508 di mq 8.246.

In fase di elaborazione del documento catastale è emerso che xxxxxxxxxxxxxxxx ha provveduto autonomamente a frazionare la particella n. 240 creando la particella catastale n. 4498, con destinazione "Relitto Ente Urbano", avente una superficie catastale di mq 8.000. Tale frazionamento, come risulta dalla visura catastale, è stata effettuato in data xxxxxxxxx Pratica n. xxxxxxxx in atti dal xxxxxxxxx Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. xxxxxxxxxxxxxxxxxx presentato il xxxxxxxxx (n. xxxxxxxxxxx).

Sommando le superfici delle particelle nn. 240,4506,4507,4508, 4498, si ha un totale complessivo di mq 56983, pari alla superficie della particella originaria n. 240 così come riportata nella prima perizia di stima depositata in data 10.10.2022.

Successivamente è stato redatto atto di aggiornamento – tipo mappale, approvato in data xxxxxxx, Prot. n. xxxxxxxxxxxx, e sono state riportate esattamente in mappa la sagoma e la forma di alcuni corpi di fabbrica. Il documento ha interessato le particelle n. 240 – 4507 – 4508.



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



Successivamente al frazionamento/tipo mappale, sono state aggiornate anche le piante catastali di tutti gli immobili, con procedura "Docfa" in data xxxxxxxx, Prot. n. xxxxxxxxxx, costituendo le seguenti unità immobiliari:

- foglio n. 8 – Particella n. 240 sub. 6 - categoria D/1 rendita catastale € 22.561,30;
- foglio n. 8 – Particella n. 4506 - categoria D/1 rendita catastale € 12.731,08;
- foglio n. 8 – Particella n. 4507 - categoria D/1 rendita catastale € 18.810,68;
- foglio n. 8 – Particella n. 4508 - categoria D/1 rendita catastale € 14.469,40.

## *RISPOSTE AI QUESITI*

**1) prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei.**

### *Completezza documenti*

Si ritiene che i documenti prodotti e presenti nel fascicolo siano completi.

**2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.**

### *Identificazione e descrizione del bene pignorato*

L'intero complesso artigianale-industriale descritto nelle varie tipologie edilizie come un insieme di diversi corpi di fabbrica destinati sommariamente alla produzione di:

- *Muri prefabbricati di rivestimento (lastre di rivestimento, pannelli rivestimento autoportanti, muri a doppia lastra);*
- *Muri prefabbricati di rivestimento di diverse tipologie;*
- *Elementi da ponte (lastre da ponte, velette, carter);*
- *Gradoni prefabbricati per tribune;*
- *Prefabbricati cimiteriali (loculi prefabbricati, cappelle gentilizie prefabbricate, blocco prefabbricato);*
- *Architravi;*



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- *Ferro lavorato per cemento armato.*

Tutto il complesso produttivo consta di n. 6 capannoni prefabbricati oltre a un edificio uso uffici, quindi di dimensioni consistenti e di primo piano nel mercato dell'edilizia non solo regionale ma anche nazionale.

Il complesso interamente oggetto di pignoramento è stato frazionato in diversi lotti per rendere più semplice la loro cessione, cosi come ordinato anche dal giudice nella udienza del 16.02.24. I lotti, tutti indipendenti tra di loro e capaci di creare ognuno una propria autonomia funzionale, nella situazione venutasi a creare alla data odierna si può descrivere nel seguente modo:

➢ ***Unità negoziale n. 1:***

- *Compendio immobiliare di un opificio uso artigianale – industriale, con locali accessori, per la produzione di manufatti prefabbricati e armature metalliche in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 240, Sub.6, cat. D/1 r.c. € 22.651,30.*
- *Proprietà:*
  *XXXX

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



***Descrizione e caratteristiche dimensionali***

- Gli edifici sono stati così dettagliati:

*EDIFICIO A)*

- *Capannone della superficie di circa mq 3929.50 così divisi:*
- *Superficie Interrato di mq 182.00;*
- *Superficie Piano Terra di mq 3747.50;*
- *dimensioni m 180.30 x m 20.45 altezza max interna m 9.20 con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni e setti del Piano Interrato in C.A., Struttura portante in C.A. prefabbricato, tamponature esterne in lastre C.L.S. prefabbricato, struttura copertura in capriate metalliche e sovrastanti pannelli in lamiera.*
- *EDIFICIO B)*
- *Abitazione della superficie di circa mq 50.70, dimensioni m 10.45 x m 4.85 altezza netta interna m 3.20, con struttura portante in muratura e copertura a tetto.*
- *Il tutto tra superficie coperta e superficie scoperta pari a mq 17.381 catastali.*

***Planimetria esplicativa Unità negoziale n. 1***

C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

➢ ***Unità negoziale n. 2:***

- *Compendio immobiliare di un opificio uso artigianale – industriale, con associata area esclusiva, in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 4506, cat. D/1 r.c. € 12.731,08, e particella n. 4498 cat. Relitto ente urbano di mq 8.000, senza rendita catastale.*
- *Proprietà:XXXX

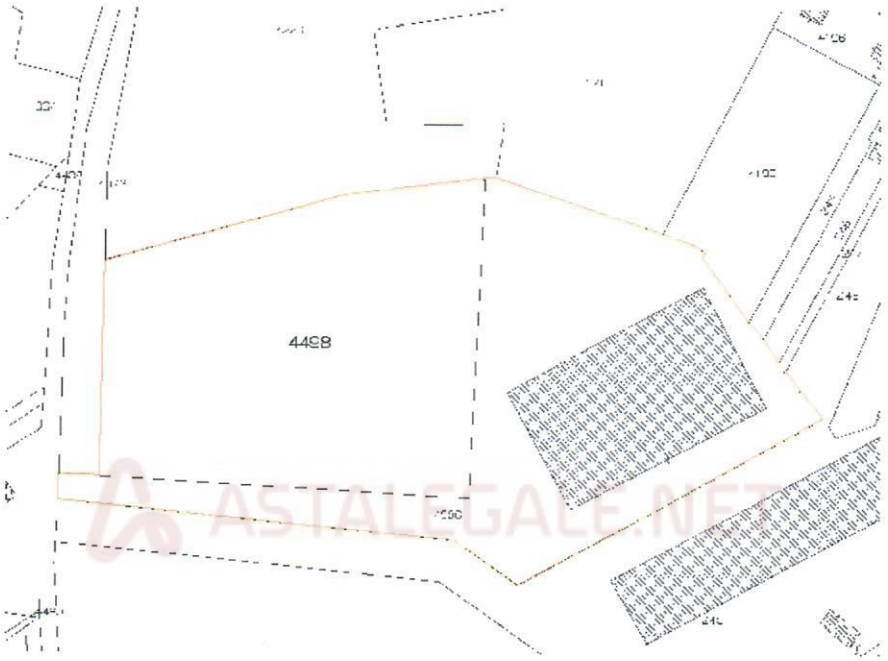
Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



*TERRENO*

*Contraddistinto con la particella n. 4498, di mq 8000, si configura come lotto libero ad uso esclusivo della particella n. 4506, dove non insistono fabbricati ma risulta essere chiuso con recinzione in blocchi in cls e sovrastanti elementi metallici.*

***Planimetria esplicativa Unità negoziale n. 2***




***Unità negoziale n. 3:***

- *Compendio immobiliare di un opificio uso artigianale – industriale, composto da due corpi di fabbrica, in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 4507, cat. D/1 r.c. € 18.810,68.*
- *Proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;*
- *Confini:*
    - Strada Provinciale Via Pescarese;



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf333d9285515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- P.lla n. 240 del foglio n.8, prop. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- P.lla n. 229 del foglio n.8, prop. di x x x x x x x x x x x x x x ;
- P.lla n. 4508 del foglio n.8, prop. x x x x x x x x x x x x x x x x x x x x ;
- P.lla n. 437 - del foglio n.8, prop. xxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- P.lla n. 437, ente urbano, con diversi sub. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- P.lla n. 433, prop. xxxxxxxxxxxxxx;

***Descrizione e caratteristiche dimensionali***

- Gli edifici ed il terreno sono stati così dettagliati:

***EDIFICIO A)***

- *Capannone della superficie di circam mq 1457.70, dimensioni m 15.20 x m 95.90 altezza max interna m 7.15 con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni in C.A., Struttura portante in C.A. prefabbricato, tamponature esterne in lastre di C.L.S. prefabbricato, struttura copertura in capriate metalliche e sovrastanti pannelli in lamiera.*

***EDIFICIO B)***

ASTALEGALE.NET

- *Capannone della superficie di circa mq 849.00, dimensioni (ingombro massimo)*
- *m 30.05 x m 43.60, altezza max interna m 7.50 e altezza min interna m 5.00, con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni in C.A., Struttura portante in C.A. prefabbricato, tamponature esterne in lastre di C.L.S. prefabbricato, struttura copertura in capriate metalliche e sovrastanti pannelli in lamiera e in parte da tegole in laterizio.*

- *Il tutto con corte esterna, della superficie tra coperto e scoperto di mq 15.288.*


C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812f4bf333d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 40 dep. 11/11/2024



- ***Planimetria esplicativa Unità negoziale n. 3***

ASTALEGALE.NET

➢ ***Unità negoziale n. 4:***

- *Compendio immobiliare di un opificio uso artigianale – industriale, con locali accessori e limitrofo fabbricato uso direzionale, in Comune di Orsogna (CH), C.da Sterparo n. 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - NCEU - al foglio n. 8, particella n. 4508, cat. D/1 r.c. € 14.469,40.*
- *Proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* ***prop. 1/1;***
- *Confini:*
  - Strada Provinciale Via Pescarese;

*Confini:*



C.T.U. ARCH. ENNIO MERCURIO - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
E_mail:enniomercurio@virgilio.it pec: enniogabriele.mercurio@archiworldpec.it

Firmato Da: MERCURIO ENNIO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746e41d812ff4bf3334d92855515b3b39

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009