

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Aquino Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2017
del R.G.E. e Ligu. Giud. R.L.G.. 12/2025

promossa da

Banca Popolare di Bari S.c.p.A.

Codice fiscale: 00254030729

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
 Lotto unico: Complesso industriale ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via delle Industrie, snc	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima.....	30

All'udienza del 23/09/2025 davanti al GE dott. Daniela Angelozzi, il sottoscritto Ing. D'Aquino Giacomo, con studio in Via Umbria, 6 - 65100 - Pescara (PE), email giacomo.daquino@tin.it, PEC giacomo.daquino@ingpec.eu, Tel. 0854 222 737, Fax 085 28 440, in qualità di già nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la procedura esecutiva n 104/2018, veniva incaricato di ulteriore perizia sui beni oggetto della suddetta procedura e contestualmente prestava giuramento di rito.

Il quesito posto dal giudice:

"conferisce al perito l'incarico specifico di:

- *stimare nuovamente il compendio ignorato, descrivendolo e tenendo conto della perizia integrativa depositata dallo stesso in data 3.7.2025*
- *stimare previo sopralluogo e individuazione dei rifiuti, utilizzando anche la documentazione Arta in atti e autorizzando espressamente il perito ad accedere a documentazione tenuta presso pubblici uffici (in particolare anche relativa al bando regionale di escussione della garanzia di Terraverde energy per lo smaltimento di una parte dei rifiuti) l'attuale valore dello smaltimento dei rifiuti presenti sui beni pignorati."*

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene UNICO** - Capannone ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via delle Industrie, snc e terreni circostanti

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Complesso industriale ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via delle Industrie, snc e da terreni circostanti.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Il complesso industriale è costituito da un opificio destinato al trattamento dei rifiuti ed è composto da:

- abitazione del custode di tipo economico al piano primo censita al N.C.E.U. del comune di Città Sant'Angelo (PE) al Fg. 52, p.lla 230, sub. 3, Cat. A/3;

- corpo di fabbrica adibito ad uso industriale che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. del comune di Città Sant'Angelo (PE) al Fg.52, p.lla 230, sub. 2, Cat. D/7;

- terreno censito al fg. 52, p.lle 230 (superf. 00.65.95) e 255 (superf. 00.35.98), Cat. D/7.

- Terreno incolto in Città Sant'Angelo (PE), Località Piano di Sacco riportato al Fg. 52 part.lle 135-268-325-326-330-332 del C.T.;

- nelle particelle pignorate sono presenti:

- ***Impianto di selezione rifiuti completo di nastri trasportatori ubicato all'interno del capannone oggetto di espropriazione immobiliare;***

- ***Impianto di gassificazione direttamente realizzato dalla xxxxxxxxxx dopo il pignoramento immobiliare e mai entrato in funzione;***

- ***Impianto di depurazione acque, ubicato sul terreno oggetto di espropriazione immobiliare.***

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Il complesso oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- xxxxxxxxx . (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxx(Proprietà 1/1)

L'immobile è di piena proprietà di xxxxxxxxx con sede in legale in xxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. P.IVA:

CONFINI

L'immobile confina con proprietà xxxxxxxxx con sede in xxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxx proprietà xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opificio	2120,00 mq	2176,00 mq	1,00	2176,00 mq	6,50 m	T
Abitazione custode	285,25 mq	286,22 mq	1,20	343,46 mq	2,70 m	1
Cortile (part.Ila 230 e part.Ila 255)	8000,00 mq	8000,00 mq	0,02	160,00 mq	0,00 m	T
Balcone	14,02 mq	14,60 mq	0,33	4,82 mq	1,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				2684,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2684,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Descrizione immobile

Il complesso industriale è stato realizzato dalla ditta xxxxxxxxx su terreno al Catasto del Comune di Città Sant'Angelo al foglio 52 particella 230 della superficie di mq 6671 (delibera commissariale di assegnazione n° 449/94) e particella n° 255 della superficie di mq 3598 (delibera commissariale di assegnazione n° 242/99).

Il terreno censito al NCEU al fg. 52 part.lla 230, inserito nell'atto di pignoramento, è divenuto ente urbano e la superficie di terreno viene computata, nella determinazione della superficie convenzionale, come corte comune del complesso industriale. (ad oggi sub 1).

Il complesso edilizio è costituito da due corpi di fabbrica:

- un capannone realizzato in struttura prefabbricata monopiano in c.a. la cui dimensione in pianta è di m 60,00x30.00;
- una palazzina uffici con dimensione in pianta di m 30.00x10.00 realizzata in opera in c.a. composta da un piano terra destinato a locali magazzino e locali di servizio e da un piano primo destinato ad uffici ed alloggio di eventuale custode.
- Impianto gassificatore presente sulla corte circostante il fabbricato realizzato successivamente dalla società xxxxxxxxxx che sfrutta il processo ORC (Organic Rankine Cycle) per generare energia elettrica e termica.

L'impianto ha la potenza di 1 MW e nel mondo ne sono stati realizzati già diversi (Canada, Uzbekistan, ecc.).

Il processo all'interno del gassificatore è sostanzialmente il seguente:

- Essiccamento del materiale per rimuovere l'umidità;
- Pirolisi finalizzata alla decomposizione termica del materiale;
- Combustione;
- Gassificazione con produzione del gas combustibile.

L'impianto oggetto della presente è sostanzialmente costituito dai seguenti componenti:

- Tramoggia di caricamento CSS alimentata a mezzo di pala meccanica gommata.
- Sistema di caricamento impianto tramite nastro e coclee.
- Camera di combustione CSS adiabatica con griglia raffreddata ad aria.

- Raccolta ceneri pesanti a fine griglia a step intermedi con coclee e carrelli a cielo aperto.
- Sistema di aria primaria da ambiente senza trattamento.

- Sistema di aria secondaria da ambiente senza trattamento.

- Bruciatori a metano in camera di combustione.

- Condotto fumi adiabatico tra camera e caldaia.

• Caldaia ad olio diatermico in controflusso con camera radiante a tre passaggi e tubi né protetti né refrattariati, banchi convettivi verticali con pulizia meccanica a martelli sui collettori inferiori.

- Sistema di raccolta ceneri leggere tramite tramogge sotto caldaia e readler di collettamento a scarrabile.

• Sistema di trattamento fumi composto da reattore bicarbonato e carboni attivi, filtro a maniche monocamera con quattro tramogge e sacconi di raccolta a valle di rotocella, SCR catalitico ad asse orizzontale con iniezione di ammoniaca a monte, ventilatore indotto, camino di scarico fumi con misuratore inquinanti in continuo.

- Sistema di ricircolo fumi con ventilatore dedicato.

• Sistema olio diatermico da caldaia a scambiatore ORC con fluido siliconico, serbatoio di espansione, pompe di circolazione e scambiatore olio – acqua glicolata per by-pass di turbina.

• Sistema ORC da scambiatore con olio a turbina-alternatore, condensatore, pompe di alimento fluido organico a scambiatore.

- Sistema di condensazione ORC con acqua glicolta e aerotermini.

I dati di funzionamento dell'impianto sono:

- potenza elettrica lorda impianto = 1MW
- Potere calorifico inferiore CSS = 4200 Kcal/kg
- Contenuto massimo in cloro del CSS inferiore al 0,7%
- Consumo orario di CSS pari a 1500 kg/h
- Consumo annuo previsto (per 8000 ore di funzionamento) pari a 12'000 ton/anno
- Portata aria per tale combustione 16'200Nmc/h (normal mc/h: portata volumetrica)

L'impianto non è mai entrato in funzione per cui i dati di cui innanzi sono teorici e non supportati da un adeguato periodo di lavoro.

L'impianto di gassificazione di cui alla presente, come si desume anche dal rilievo fotografico allegato, può essere considerato certamente "ancorato saldamente al suolo", (rientrando così nel concetto di "costruzione").

Infatti, la rimozione di un impianto di gassificazione come quello oggetto della presente, è un processo complesso e dipende da vari fattori, come la progettazione dell'impianto e le condizioni di installazione.

Gli impianti di gassificazione sono progettati per essere duraturi e sono in genere installati in modo permanente.

Inoltre, l'impianto è installato su una fondazione permanente e integrato con altre strutture, questo renderebbe la rimozione ancora più difficile da effettuare.

L'intero lotto è completamente recintato: sul lato strada con recinzione in calcestruzzo mentre sugli altri lati con paletti in ferro e rete metallica plastificata, l'accesso è assicurato da cancello scorrevole comandato elettricamente e cancello pedonale.

Sul perimetro della recinzione lati est e sud sono presenti delle aree a verde con messa a dimora di alberature; la restante corte è pavimentata.

L'immobile è ubicato in zona industriale ben collegata con i principali assi viari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1993 al 15/12/1999		Catasto Terreni Fg. 52, Part. 128 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 20399
Dal 09/07/1997 al 30/10/2003		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 230, Sub. 2 Categoria D7 Superficie catastale 91 Rendita € 12.756,49 Piano T-1
Dal 09/07/1997 al 30/10/2003		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 230, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4

		Rendita € 237,57 Piano 1
Dal 15/12/1999 al 07/03/2001		Catasto Terreni Fg. 52, Part. 255 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3598 Reddito dominicale 22,3 Reddito agrario € 13,94
Dal 07/03/2001 al 12/04/2007		Catasto Terreni Fg. 52, Part. 255 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 3598 Reddito dominicale 22,3 Reddito agrario € 13,94
Dal 30/10/2003 al 12/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 230, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 237,57 Piano 1
Dal 30/10/2003 al 12/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 230, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 12.756,49 Piano t-1
Dal 30/10/2003 al 12/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 230, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 12.756,49
Dal 12/04/2007 al 23/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 230, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 237,57 Piano 1
Dal 12/04/2007 al 23/07/2009		Catasto Terreni Fg. 52, Part. 255 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 3598 Reddito dominicale 22,3 Reddito agrario € 13,94
Dal 12/04/2007 al 29/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 230, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 12.756,49 Piano t-1

Dal 23/07/2009 al 29/06/2011		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 230, Sub. 3 Categoria A3, Cons. 4 vani Rendita € 237,57 Piano 1
Dal 23/07/2009 al 03/12/2018		Catasto Terreni Fg. 52, Part. 255 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3598 Reddito dominicale 22,3 Reddito agrario € 13,94
Dal 29/06/2011 al 29/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 230, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 237,57 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia che l'impianto gassificatore risulta non censito al NCEU.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano	
	52	230	3	A3	2	4 vani		237,57	1	
	52	230	2	D7				12756,49	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Sup.	Redd. Dom.	Redd. Agr.		
52	255			Seminativo	2	3598	22,3	13,94		

Si evidenzia che l'impianto gassificatore risulta non censito al NCEU.

Corrispondenza catastale

Descrizione degli immobili pignorati come da vigenti registri catastali:

- Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo, intestato: xxx con sede in Pescara proprietà per 1/1, al foglio 52, particelle 230

sub. 3, Via delle Industrie, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Rendita Euro 237,57;

sub. 2, Via delle Industrie, piano T-1, categoria D/7, Rendita Euro 12.756,49.

- Censito nel Catasto Terreni del Comune di Città Sant'Angelo, intestato: xxx con sede in Pescara proprietà per 1/1, al foglio 52, particella 255 (già particella 128 di ha 2.03.99, ex particella 120 di ha 21.56.90, già particella 118 di ha 21.63.70, ex particella 106 di ha 21.95.92, già particella 41 di ha 22.26.60), seminativo classe 2, superficie are 35.98, Redditi Dominicale Euro 22,30 e Agrario Euro 13,94.

Il terreno censito al NCEU al fg. 52 part.lla 230, inserito nell'atto di pignoramento, è divenuto ente urbano e la superficie di terreno viene computata, nella determinazione della superficie convenzionale, come corte comune del complesso industriale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che l'impianto gassificatore risulta non censito al NCEU.

PRECISAZIONI

Il terreno censito al NCEU al fg. 52 part.lla 230, inserito nell'atto di pignoramento, è divenuto ente urbano e la superficie di terreno viene computata, nella determinazione della superficie convenzionale, come corte comune del complesso industriale, ad oggi sub 1.

Dalla Determinazione d'ufficio n. 102 del 03/07/2013 (allegata alla presente relazione), di approvazione della DIA per il ripristino del capannone oggetto di esecuzione che era parzialmente crollato a seguito di un incendio si ha che:

- al punto 2 lettera i) della determina:

La ditta richiedente è infine obbligata a chiedere l'autorizzazione al Consorzio, sia per eventuali vendite che per locazioni afferenti il fabbricato oggetto della presente autorizzazione, nonché per gli altri corpi di fabbrica facenti parte dello stabilimento e di altri immobili sottoposti al vincolo urbanistico di P.R.T. Consortile, affinché l'Ente, previa acquisizione dei dati relativi

agli acquirenti o affittuari, sia in grado di formalizzare in ambito ASI la posizione amministrativa dei medesimi, ai sensi della Deliberazione Commissariale n. 70 del 05.03.2004;

- al punto 4:

Di riservarsi il Consorzio di verificare e, nel caso, determinare con successivo provvedimento e previa misurazione sul posto, gli oneri annuali a carico del richiedente per i passi carrabili o pedonali utilizzati su pertinenze stradali consortili, ai sensi e secondo il tariffario contenuto nella Deliberazione n. 38/08.

Si evidenziano inoltre

- locazione ultranovennale in forza di atto autentico dal Notaio Michele D'Ambrosio in data 16 marzo 2017, rep.n.5703/3946, trascritto a Pescara il 20 detti ai nn.3465/2363, gravante le unità sub 1 e 2;

- locazione ultranovennale in forza di atto autentico dal Notaio Michele D'Ambrosio in data 16 marzo 2017, rep.n.5704/3947, trascritto a Pescara il 20 detti ai nn.3475/2370, gravante le unità sub 1 e 3;

ATTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA CON OBBLIGO D'ACQUISTO trascritto il 24/10/2017 - Registro Particolare 10174 Registro Generale 14606

Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Repertorio 39278/17362 del 12/10/2017

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

a favore di TERRAVERDE ENERGY S.R.L

contro xxxxxxxxxxxxxxxx", con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2024 - RP 200 RG 1785

TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 189 del 30/06/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.404.443,13

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT oglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORE DI:

CONTRO: per la quota di 1/1

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2024 - RP 466 RG 3621

TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 3360/2023 del 19/10/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 22.295,24

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT ooglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORE: per 1/1

CONTRO: per la quota di 1/1

- annotazione del 06.12.2019 in R.G. n. 17637 / R.P. n. 2864 giusta atto per Notaio Giovanni Di Pierdomenico del 02.12.2019 Rep. n. 41422 / 18754 a trascrizione di modifica di pattuizioni contrattuali con riguardo alla invece indicata trascrizione n. 10174 del 2017 del preliminare di vendita del 12.10.2017 (**contratto di affitto con obbligo di vendita**);

- rettifica a trascrizione del 16.02.2022 in R.G. n. 2212 / R.P. n. 1592 della località nella quale sono situati gli immobili giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Di Pierdomenico del 02.11.2021 Rep. n. 43229 / 19961 della trascrizione del 08.02.2022 R.P. n. 1244 (invero quest'ultima non risulta dalla visura sul bene), avente ad oggetto la vendita degli immobili alla xxxxxxxxxx **Vendita inefficace e non opponibile alla presente procedura ex art. 2913 c.c. in quanto riguardante immobili che erano già stati assoggettati a pignoramento**

- Trascrizione dell'11.02.2025 R.G. n. 1913 / R.P. n. 1433 della domanda giudiziale del 29.01.2025 presso il Tribunale di Pescara di risoluzione del detto contratto di vendita del 02.11.2021 Rep. n. 43229 a favore di xxxxxxxxxx. e contro xxxxxxxxxx

- Trascrizione del 30.05.2025 R.G. n. 8076 / R.P. n. 5976 della **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 16.05.2025 della xxxxxxxxx** a favore della massa dei creditori di essa xxxxxxxxxxxxxxxx

PATTI

Per l'immobile in oggetto risultano:

- **trascrizione locazione ultranovennale** registro generale n. 3465 registro particolare n. 2363 del 20/3/2017 a favore xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxxx in virtù di scrittura privata per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2017 repertorio n. 5703.

Immobili interessati:

1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 2 natura D7 al piano T-1;

2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T.

- **trascrizione locazione ultranovennale** registro generale n. 3475 registro particolare n. 2370 del 20/3/2017 a favore xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx in regime di separazione di beni, contro xxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxxx in virtù di atto per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2017 repertorio n. 5704.

Immobili interessati:

1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 3 natura A3 di 4 vani al piano 1;

2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T.

Si evidenzia che con contratto di affitto di ramo d'azienda con obbligo di acquisto del 12/10/2017, a rogito notaio Giovanni Di Pierdomenico, registrato a Pescara il 23/10/2017, annotazione del 06.12.2019 in R.G. n. 17637 / R.P. n. 2864 "la società xxxxxxxx concede in affitto a xxxxxxxxxxxxxx l'azienda"

Il trasferimento viene effettuato con....

"- locazione ultranovennale in forza di atto autentificato dal Notaio Michele D'Ambrosio in data 16 marzo 2017, rep.n.5703/3946, trascritto a Pescara il 20 detti ai nn.3465/2363, gravante le unità subb 1 e 2 in merito a tale locazione, la società "xxxxxxxxxxx, come rappresentata, interviene al presente atto al fine di obbligarsi ad addivenire, entro dieci (10) giorni dal trasferimento/voltura dell'autorizzazione DR/4/27 (condizione sospensiva disciplinata all'art.4

che segue) **all'atto di risoluzione del contratto di locazione**, e consentire la cancellazione della sua trascrizione, previa semplice richiesta della Parte Concedente e a cura e spese di quest'ultima; —

• locazione ultranovennale in forza di atto autentificato dal Notaio Michele D'Ambrosio in data 16 marzo 2017, rep.n.5704/3947, trascritto a Pescara il 20 detti ai nn.3476/2370, gravante le unità subb 1 e 3; in merito a tale locazione, il signor xxxxxxxxx **interviene al presente atto al fine di obbligarsi ad addivenire**, entro dieci (10) giorni dal trasferimento/voltura dell'autorizzazione DR/4/27 (condizione sospensiva disciplinata all'art.4 che segue) **all'atto di risoluzione del contratto di locazione**, e consentire la cancellazione della sua trascrizione, previa semplice richiesta della Parte Concedente e a cura e spese di quest'ultima.

Con rettifica a trascrizione del 16.02.2022 in R.G. n. 2212 / R.P. n. 1592 la vendita viene dichiarata “**inefficace e non opponibile alla presente procedura ex art. 2913 c.c. in quanto riguardante immobili che erano già stati assoggettati a pignoramento**”.

Pertanto, si da atto della risoluzione dei contratti di locazione ultranovvennali in essere per i quali sarà necessaria la cancellazione.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

La corte è censita al sub 1 come Partita speciale A.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva vincolo urbanistico di P.R.T. Consortile per il lotto in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: struttura prefabbricata in cca;

Copertura: con trave prefabbricata in ca e tegoloni anch'essi prefabbricati sul capannone e copertura piana nella zona uffici/residenza custode;

Pareti esterne ed interne: parte con rivestimento in mattoni faccia vista e parte con quarzo plastico;

Pavimentazione interna: massetto industriale nel capannone e gres porcellanato nella zona uffici;

Infissi esterni: ante al battente in alluminio anodizzato con vetro camera;

Infissi interni: porte con telaio in alluminio e pannello di tamponatura opaco;

Scale: soletta in ca con rivestimento in lastre di marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, radiatori in alluminio, impianto allarme,

L'impianto di gassificazione è posto all'interno di una struttura in cemento armato di recente costruzione e pertanto in ottimo stato di manutenzione e conservazione. La struttura è costituita da un unico piano in elevazione e da una limitata porzione interrata.

Terreno esclusivo: corte comune individuabile al sub 1 come BCNC

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1984 al 22/03/1993		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	11/01/1986	353	294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/1993 al 07/03/2001		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/09/1995	8959	6296
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2001 al 30/06/1995		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/07/1995	7151	5009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2001 al 30/10/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/03/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/03/2001	3291	2326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2003 al 12/04/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	03/11/2003	16149	10990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2007 al 23/07/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		12/04/2007			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/05/2007	9009	5756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/08/2009	13113	7391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2009 al 29/10/2018		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	03/12/2010	20642	12011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Città Sant'Angelo alla Contrada Piano di Sacco, è pervenuta alla società xxxxxxxxx. con sede in Pescara, da Leasint SpA Società Unipersonale con sede in Milano C.F. 01682080153, con l'atto di compravendita per notar Barbara Amicarelli di Pescara del 23/7/2009 repertorio n. 29869, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 4/8/2009 ai nn. 13113 registro generale e 7391 registro particolare.

Alla società Intesa Leasing SpA con sede in Milano C.F. 01682080153, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Città Sant'Angelo alla Contrada Piano di Sacco è pervenuta dalla società xxxxxxxxx con sede in Città Sant'Angelo, con l'atto di compravendita per notar Barbara Amicarelli di Pescara del 12/4/2007 repertorio n. 26870, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara F8/5/2007 ai nn. 9009 registro generale e 5753 registro particolare.

Alla società xxxxxxxxx con sede in Città Sant'Angelo, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Città Sant'Angelo è pervenuta dalla società Commercio e Finanza SpA - Leasing e Factoring con sede in Napoli C.F. 03738200637 con l'atto di compravendita per notar Egidio Marra di Pescara del 30/10/2003 repertorio n. 60137, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 3/11/2003 ai nn. 16149 registro generale e 10990 registro particolare.

Alla società BN Commercio e Finanza S.p.A. con sede in Napoli C.F. 03738200637, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, è pervenuta dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle del Pescara con sede in San Giovanni Teatino, con l'atto di compravendita per notar Maria Russo di Alanno del 30/6/1995 repertorio n. 71156, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 14/7/1995 ai nn. 7151 registro generale e 5009 registro particolare.

Terreni al foglio 52 particella 134 (già 127) natura T di are 65.95, è pervenuta dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle del Pescara con sede in San Giovanni Teatino, con l'atto di compravendita per notar Maria Russo di Alanno del 30/6/1995 repertorio n. 71156, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 14/7/1995 ai nn. 7151 registro generale e 5009 registro particolare.

Alla stessa società xxxxxxxxx con sede in Città Sant'Angelo, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Località Piane di Sacco, distinta al Catasto Terreni al foglio 52 particella 255 natura T di are 35.98, è pervenuta dal signor xxxxxxxx nato a xxxxxxxx in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Egidio Marra di Pescara del 7/3/2001 repertorio n. 54691, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 20/3/2001 ai nn. 3291 registro generale e 2326 registro particolare.

Al signor xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx, la quota di un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, distinta al Catasto Terreni al foglio 52 particella 128 natura T, è pervenuta tra gli altri immobili, dalla signora xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx deceduta in data 22/3/1993, in virtù di denuncia di successione n. 46/454 dell'Ufficio del Registro di Pescara del 12/4/1995, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 14/9/1995 ai nn. 8959 registro generale e 6296 registro particolare e in virtù di accettazione tacita di eredità per notar Antonio Mastroberardino del 16/10/2010 repertorio n. 168849, trascritta presso la medesima

Conservatoria dei Registri Immobiliari il 3/12/2010 ai nn. 20642 registro generale e 12011 registro particolare, relativa ad immobili omissis non di interesse. Eredità devoluta per legge a favore del figlio.

Ai signori xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il terreno in Comune di Città Sant'Angelo, distinto in Catasto al foglio 52 particella 41, è pervenuto tra gli altri immobili, dal signor xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx, deceduto in data 29/2/1984, in virtù di denuncia di successione n. 2 voi. 334 dell'Ufficio del Registro di Pescara, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara l'11/1/1986 ai nn. 353 registro generale e 294 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore del coniuge e del figlio.

Dalle indagini ipotecarie dall'impianto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e le visure storiche catastali ultraventennali, sul conto del signor xxxxxxxxxxxx fu xxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx, non sono risultati atti traslativi riguardanti la provenienza dell'immobile sopra descritto e vulture catastali a favore dello stesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PESCARA aggiornate al 30/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 02/04/2010
Reg. gen. 5822 - Reg. part. 1286
Quota: 550000
Importo: € 1.100.000,00
A favore di Banca Caripe S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 02/04/2010
Reg. gen. 5822 - Reg. part. 1285
Quota: 550000
Importo: € 1.100.000,00
A favore di Carispaq S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 24/11/2015
Reg. gen. 13914 - Reg. part. 2231
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Caripe S.p.A.
Contro

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 173.428,28
Note: Intero compendio pignorato

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Pescara il 20/03/2017

Reg. gen. 3465 - Reg. part. 2363

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note:

In virtù di scrittura privata per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2017 repertorio n. 5703. Immobili interessati: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 2 natura D7 al piano T-l; 2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Pescara il 20/03/2017

Reg. gen. 4657 - Reg. part. 3194

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note:

In virtù di atto per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2017 repertorio n. 5704. Immobili interessati: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 3 natura A3 di 4 vani al piano 1 ; 2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 07/04/2017

Reg. gen. 4657 - Reg. part. 3194

A favore di Banca Popolare di Bari S.c.p.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

• **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a Pescara il 24/10/2017

Reg. gen. 14606 - Reg. part. 10174

Formalità a carico della procedura

• **ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2024 - RP 200 RG 1785**

TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 189
del 30/06/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.404.443,13

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT oglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORI DI: per 1/1

CONTRO: per la quota di 1/1

• **ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2024 - RP 466 RG 3621**

TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 3360/2023 del 19/10/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 22.295,24

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT oglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORE: per 1/1

CONTRO: per la quota di 1/1

Annotazioni a iscrizioni

• **modifica mutuo fondiario**

Iscritto a Pescara il 26/04/2013

Reg. gen. 5355 - Reg. part. 951

Formalità a carico della procedura

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo si causa si evince che sono presenti le seguenti formalità per le unità costituenti il lotto :

-iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 5822 registro particolare n. 1285 del 2/4/2010 di Euro 1.100.000,00 a favore Carispaq S.p.A. contro xxxxxxxxx in virtù di atto per notaio Barbara Amicarelli di Pescara del 29/3/2010 repertorio n. 30698.

Mutuo fondiario di € 550.000,00 da rimborsare in 15 anni.

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Città Sant'Angelo, alla Contrada Piano di Sacco, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 52

particella 230 sub. 3 natura A3 di 4 vani al piano 1,

particella 230 sub. 2 natura D7 al piano T-l

e al Catasto Terreni al foglio 52

particella 230 natura EU di are 65.95 e

particella 255 natura T di are 35.98

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 5822 registro particolare n. 1286 del 2/4/2010 di Euro 1.100.000,00 a favore Banca Caripe S.p.A. contro xxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxx in virtù di atto per notar Barbara Amicarelli di Pescara del 29/3/2010 repertorio n. 30699.

Mutuo di Euro 550.000,00.

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Città Sant'Angelo, alla Contrada Piano di Sacco, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 52

particella 230 sub. 3 natura A3 di 4 vani al piano 1,

particella 230 sub. 2 natura D7 al piano T-l

e al Catasto Terreni al foglio 52

particella 230 natura EU di are 65.95 e

particella 255 natura T di are 35.98.

Annotazioni:

registro generale n. 5355 registro particolare n. 951 del 26/4/2013, in virtù di atto per notar Barbara Amicarelli di Pescara del 5/4/2013 repertorio n. 33786.

Modifica mutuo fondiario

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 13914 registro particolare n. 2231 del 24/11/2015 di Euro 200.000,00 a favore Banca Caripe S.p.A. contro xxxxxxxxxx in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 13/10/2015 repertorio n. 1728.

A garanzia della somma di Euro 173.428,28.

Ipoteca su:

1) intera proprietà delle unità immobiliari in Città Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati alla Via delle Industrie, al foglio 52 particella 230 sub. 2 natura D7 al piano T-l, particella 230

sub. 3 natura A3 di 4 vani al piano 1 e al Catasto Terreni al foglio 52 particella 255 natura T di are 35.98 e particella 230 natura EU di are 65.95, di cui è titolare la società xxxxxxxxx

2) quota di 1/18 di proprietà delle unità immobiliari in Pescara, distinte al Catasto Terreni al foglio 35 particella 91 natura T di are 34.79, particella 584 natura T di are 24.32 e particella 823 natura T di are 0.18, di cui è titolare la signora xxxxxxxxxxxxx

3) intero diritto dell'enfiteuta delle unità immobiliari in Pescara, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 3197 sub. 6 natura A2 di 5,5 vani alla Via Tirino n. 221/1 al piano 2 e particella 3197 sub. 4 natura C6 di mq. 19 alla Via Tirino n. 211/1 al piano T, di cui è titolare il signor xxxxxxxxxxxxx;

4) intero diritto dell'enfiteuta delle unità immobiliari in Pescara, alla Via Tirino n. 221/1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 3197 sub. 3 natura C6 di mq. 39 al piano T e particella 3197 sub. 7 natura A2 di 10 vani al piano 3-4, di cui sono titolari i signori xxxxxxxxxxxxx in parti uguali tra loro;

5) intera proprietà dell'unità immobiliare in Pescara, alla Strada Vecchia Fontanelle n. 30, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 921 sub. 6 natura A2 di 6,5 vani al piano 1, di cui sono titolari i signori xxxxxxxxxxxxx in parti uguali tra loro;

6) intero diritto dell'enfiteuta delle unità immobiliari in Pescara, alla Via Tirino n. 221/1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 3197 sub. 5 natura A2 di 5,5 vani al piano 1 e particella 3197 sub. 2 natura C6 di mq. 21 al piano T, di cui è titolare la signora xxxxxxxx

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 4657 registro particolare n. 3194 del 7/4/2017 a favore Banca Popolare di Bari S.c.p.a. con sede in Bari, contro xxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx, xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara del 20/3/2017 repertorio n. 625.

Pignoramento su:

1) intera proprietà delle unità immobiliari in Città Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati alla Via delle Industrie, al foglio 52 particella 230 sub. 3 natura A3 di 4 vani al piano 1, particella 230 sub. 2 natura D7 al piano T-1 e al Catasto Terreni al foglio 52 particella 230 natura EU di are 65.95 e particella 255 natura T di are 35.98, di cui è titolare la società xxxxxxxxxxxxx

2) intero diritto dell'enfiteuta dell'unità immobiliare in Pescara, alla Via Tirino n. 221/1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 3197 sub. 4 natura C6 di mq. 19 al piano T, di cui è titolare il signor xxxxxxxxxxxxx

3) intero diritto dell'enfiteuta delle unità immobiliari in Pescara, alla Via Tirino n. 221/1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 3197 sub. 7 natura A2 di 10 vani al piano 3-4 e particella 3197 sub. 3 natura C6 di mq. 39 al piano T, di cui sono titolari i signori xxxxxxxxxxxxx in parti uguali tra loro;

4) unità immobiliare in Pescara, alla Strada Vecchia Fontanelle n. 30, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 921 sub. 6 natura A2 di 6,5 vani al piano 1, di cui sono titolari il signor xxxxxxxxxxxxx per la quota di un mezzo di proprietà e la signora xxxxxxxxxxxxx per la quota di un mezzo del diritto dell'enfiteuta;

5) intero diritto dell'enfiteuta dell'unità immobiliare in Pescara, alla Via Tirino n. 221/1, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 3197 sub. 2 natura C6 di mq. 21 al piano T, di cui è titolare la signora xxxxxxxxxxxxxxxx

-trascrizione locazione ultranovennale registro generale n. 3465 registro particolare n. 2363 del 20/3/2017 a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx in virtù di scrittura privata per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2017 repertorio n. 5703. Immobili interessati: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 2 natura D7 al piano T-l; 2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T.

-trascrizione locazione ultranovennale registro generale n. 3475 registro particolare n. 2370 del 20/3/2017 a favore xxxxxxxx nato a xxxxxxxx in regime di separazione di beni, contro xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, in virtù di atto per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2017 repertorio n. 5704. Immobili interessati: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 3 natura A3 di 4 vani al piano 1 ; 2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T.

Dall'ispezione ipotecaria successiva al pignoramento risulta:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2017 - Registro Particolare 10174 Registro Generale 14606

Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Repertorio 39278/17362 del 12/10/2017

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Immobili:

a) fabbricato da cielo a terra su due livelli, terraneo e primo, con corte, composto da:

- unità ad uso industriale, composta da capannone per la lavorazione, locale depurazione acque, deposito vernici, laboratorio, mensa, magazzino, locale caldaia, locale Enel e servizi, al piano terra (p.T.) e da uffici e servizi al piano primo. Censita nel Catasto fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 52, p.lla 230, sub 2, Via delle Industrie snc, piano T-1, categ.D/7, rendita di euro 12.756,49;

- unità ad uso abitativo, destinata ad alloggio custode, posta al piano primo (p.1), composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due vani, bagno, balcone e terrazzo a livello. Censita nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio di mappa 52, p.lla 230, sub 3, Via

delle Industrie snc, piano 1, categ.A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale totale mq.96, totale escluse aree scoperte mq.91, rendita di euro 237,57;

La corte è censita nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa 52, p.lla 230, sub 1, via delle Industrie snc, piano T, senza rendita e consistenza, in quanto bene comune non censibile, e nel Catasto Terreni, stesso foglio e p.lla, are 65.95, senza redditi in quanto Ente Urbano;

b) terreno della superficie di circa metri quadrati tremilacinquecentonovantotto (mq.3598), contiguo al fabbricato che precede. Censito nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio di mappa 52, p.lla 255, are 35.98, R.D. di euro 22,30, R.A. di euro 13,94.

Si allega alla presente relazione titolo telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2024 - RP 200 RG 1785

TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 189 del 30/06/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.404.443,13

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT oglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORI DI: per 1/1

CONTRO: per la quota di 1/1

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2024 - RP 466 RG 3621

TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 3360/2023 del 19/10/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 22.295,24

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT oglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORE: per 1/1

CONTRO: per la quota di 1/1

Normativa urbanistica

L'immobile è inserito nel vigente PRG del Comune di Città S. Angelo in zona 4.47, area per attività produttive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio del Comune di Città S. Angelo da cui si evidenzia quanto segue.

Il complesso industriale è stato realizzato su terreno in Catasto al Comune di Città Sant'Angelo al foglio 52 particella 230 della superficie di mq 6671 (delibera commissariale di assegnazione n° 449/94) e particella n° 255 della superficie di mq 3598 (delibera commissariale di assegnazione n° 242/99).

Il progetto è stato esaminato con parere favorevole ed autorizzato dal Consorzio per L'Area di Sviluppo Industriale Valle del Pescara con delibera Commissariale n. 6 del 11/08/94; il comune di Città Sant'Angelo ha rilasciato la Concessione Edilizia n° 373/94 e successiva variante n° 175 del 02/06/1995 (esaminato dal Consorzio con delibera Commissariale n° 166 del 9/6/95).

Successivamente viene autorizzato dal Consorzio per lo sviluppo industriale dell'area Chieti-Pescara, un progetto che è stato approvato con determina n 102 del 03/07/2013 per il ripristino di una porzione di immobile crollato a seguito di un incendio.

Come risulta dalla predette determina n. 102/2013, si ha che:

d) durante i lavori i Funzionari e Assistenti Tecnici del Consorzio potranno effettuare i controlli e le ispezioni, in qualsiasi momento ritenute opportune, ed impartire le prescrizioni operative ritenute necessarie per la sicurezza delle infrastrutture e degli impianti;

e) la Ditta ha l'obbligo di comunicare al Consorzio, prima dell'avvio dei lavori, l'inizio dei lavori, i nominativi delle Imprese esecutrici che, per la esecuzione dei lavori loro affidati, hanno necessità di transitare sulle strade consortili. La comunicazione deve contenere le esatte

generalità ed il completo recapito dell'impresa, l'indicazione dei lavori affidati, la durata presuntiva degli stessi e il tipo di trasporto previsto;

f) in caso di mancata comunicazione del nominativo dell'impresa il Consorzio avrà facoltà di provvedere alla revoca della presente concessione;

g) Il presente provvedimento costituisce semplice presunzione di conformità delle opere in progetto al P.R.T. del Consorzio, alle sue Norme ed ai suoi regolamenti, alle dimensioni e caratteristiche del lotto/edificio da utilizzare e dei lotti/edifici limitrofi; esso non esime pertanto la Ditta richiedente, [l'Impresa esecutrice, il Progettista, il Direttore dei Lavori ed il Comune dalle responsabilità e dell'obbligo di osservare leggi, Piani Regolatori Urbanistici, Norme e regolamenti vigenti, restando sempre salvi ed impregiudicabili i diritti dei terzi; esso non esime dall'obbligo di acquisire i necessari permessi/ autorizzazioni/ concessioni/ nullaosta di altri Enti/ Amministrazioni/ Organi competenti in materia, Uffici Sanitari previsti per legge/ norma/ regolamento.

h) La presente autorizzazione decade qualora l'inizio dei lavori in oggetto non avvenga entro un anno dalla data della determinazione/deliberazione di approvazione del relativo progetto edilizio.

Si evidenzia che, presso gli archivi del comune di Città S. Angelo, non sono presenti titoli autorizzativi relativi all'edificio, neanche quelli relativi all'iniziale realizzazione del fabbricato.

Gli unici documenti presenti sono:

- quelli rinvenuti presso il consorzio da cui si evince che le planimetrie riportate come lo stato di fatto dell'immobile corrispondono a quanto già realizzato ed assentito con le precedenti autorizzazioni;
- le planimetrie di primo accatastamento che corrispondono a quelle ad oggi presenti agli atti.

Pertanto si specifica che per la ristrutturazione del fabbricato come autorizzata dal consorzio è stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni edilizie.

Ne consegue che per tali opere dovrà essere nuovamente richiesta l'autorizzazione consortile, la SCIA in sanatoria per le opere realizzate e la successiva agibilità.

Il complesso edilizio originario era già provvisto di regolare agibilità che rimane ancora valido per la palazzina uffici non interessata dall'incendio mentre per il capannone sarà necessario una nuova denuncia all' Ufficio del genio civile con conseguente collaudo delle strutture e quindi nuova richiesta di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il complesso originario dovrà essere regolarizzato urbanisticamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

TERRENI EDIFICABILI - F 52 PART.LLE 135-268 CITTA' SANT'ANGELO (PE)

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da terreni edificabili siti nel Comune di Città Sant'Angelo, censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n 52 part.lle 135-268-325-326-330-332 per una superficie complessiva di mq 34.908.

I terreni sono ubicati in zona extraurbana in località Piano di Sacco in aderenza ad un capannone industriale destinato ad opificio per il trattamento dei rifiuti dell'area di espansione del nucleo centrale.

L'area risulta ben collegata con il centro del paese e con i centri limitrofi.

2. TITOLARITA'

I beni in oggetto sono di proprietà della società xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx

Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, proprietà 1/1.

3. DATI CATASTALI

I beni in oggetto sono CENSITI AL CATASTO Terreni del comune di Città Sant'Angelo:

	Foglio	Part.lla	Class.	Consistenza	Rendita
T	52	135	SEMINATIVO	mq. 10187	R.D. € 63,13

R.A.€ 39,46

T 52 268

SEMINATIVO

mq 2610

R.D € 16,18

R.A € 10,11

T 52 325

SEMINATIVO

mq 13955

R.D € 86,49

R.A € 54,05

T 52 326

SEMINATIVO

mq 2846

R.D € 17,64

R.A € 11,02

T 52 330

SEMIN IRRIG

mq 1129

R.D € 8,16

T 52 332 PASCOLO ARB mq 583 R.D € 0,33

Si evidenzia che la part.lla 255 del foglio 52 di mq 3598 è compresa nella presente relazione di stima ed è descritta tra i beni di xxx

4. PROVENIENZA VENTENNALE

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito dei titoli di proprietà per le unità in oggetto.

I terreni censiti con le part.lle 135 e 268 sono pervenuti alla società xxxxxxxxxxxx con atto di compravendita a rogito Notaio Marco Faieta di Pineto del 18.05.2020, rep. n. 22563/15124 trascritto a Pescara in data 26/05/2020 RG 5158 RP 3481 dalla società xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

Alla società xxxxxxxxxxxx i terreni sono pervenuti con atto di fusione a rogito notaio FAIETA MARCO del 26/06/2009 Repertorio n. 9729 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE dalla società xxxxxxxxx .sede in xxxxxxxxx CF xxxxxxxx Proprieta' 1/1.

Alla società xxxxxxxxx. i terreni sono pervenuti con atto di compravendita del 04/07/2003 a rogito notaio ANDREA AMBROSINI Repertorio n. 5154 - COMPRAVENDITA antecedente il ventennio dalla società CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE VALLE DEL PESCARA con sede in SAN GIOVANNI TEATINO (CH) CF 80000670697.

I terreni censiti con le part.lle 332, 326 e 330 sono pervenuti alla società xxxxxxxxxxxx con atto di compravendita a rogito Notaio DI PIERDOMENICO GIOVANNI del 09/05/2019 Repertorio n. 40872 trascritto a Pescara in data 16/05/2019 ai

nn RP 3481 RG 5158 da xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxxx Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx CF xxxxxxxx è pervenuto ai suddetti terreni con atto di compravendita a rogito notaio MASTROBERARDINO ANTONIO con Sede PESCARA in data 20/12/2012 Repertorio n. 171468 antecedente il ventennio.

Il terreno censito con la part.lla 325 deriva dal frazionamento del 14/12/2012 dell'originaria particella 254 di diversa consistenza: la part.lla 254 è pervenuto alla società xxxxxxxxxxxx con atto di compravendita del 11/05/2018 a rogito notaio DI PIERDOMENICO GIOVANNI rep 39848 trascritto a Pescara il 15/05/2018 ai nn RG 5952 RP 4137 antecedente il ventennio da xxxxxxxx nato a xxxxxxxx CF xxxxxxxx per la proprietà 1/1.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

I terreni in oggetto ricadono nel vigente Piano Regolatore del Comune di Città Sant'Angelo in "Zone per insediamenti industriali di interesse sovracomunali Zona D (D.M. 2/4/68) normata dall'art.47 delle NTA come si rileva dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Inoltre sulle part.lle n 325-326-330-332 sussiste anche la fascia di rispetto per fossi e canali.



Foto 1. Sovrapposizione zonizzazione



Foto 2. Sovrapposizione catastale/aerofotogrammetrico

Art. 47 NTA: Zone per insediamenti industriali di interesse sovracomunali Zona D

In tale zona l'attività edilizia è disposta secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Val Pescara in cui la zona è compresa. • Ricadenti in zone C2: CONSENTITE tutte le destinazioni previo RELAZIONE PAESAGGISTICA.

L'esame e l'approvazione preliminare dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere di impianto e sistemazione di stabilimenti industriali e costruzioni annesse sono demandati al Comitato direttivo del Consorzio o ad organo da esso espresso.

Il rilascio della concessione (art. 1, della L. 28.01.1977, n. 10) per la costruzione di impianti industriali nell'intero territorio dell'area, da parte delle competenti amministrazioni comunali è subordinato all'approvazione del relativo progetto da parte del Consorzio.

6. STATO DI OCCUPAZIONE

Per i terreni non risultano contratti di locazione in essere ed attualmente sono incolti.

7.FORMALITA'

Sugli immobili risultano trascrizioni in essere:

ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2024 - RP 200 RG 1785

TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 189 del
30/06/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.404.443,13

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT foglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORI DI: xxxxxxxx per 1/1

CONTRO: per la quota di 1/1

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2024 - RP 466 RG 3621

TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 3360/2023 del 19/10/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 22.295,24

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT foglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORE: per 1/1

CONTRO: per la quota di 1/1

LOTTO UNICO

- **Capannone** ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via delle Industrie, snc e terreni circostanti

Opificio industriale destinato al trattamento dei rifiuti costituito da: - abitazione di tipo economico al piano primo censita al fg. 52, p.lla 230, sub.n 3, Cat. A/3; - fabbricato adibito ad uso industriale al piano T-l, censito al fg.52, p.lla 230, sub.no 2, Cat. D/7; Impianto gassificatore non censito al NCEU- terreno censito al fg. 52, p.lle 230 (superf. 00.65.95) e 255 (superf. 00.35.98), Cat. D/7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 230, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 52, Part. 230, Sub. 2, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 255, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a destinazione commerciale, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame e sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Viene effettuata ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche

nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso la ricerca ha individuato parametri compresi tra € 400,00 ed € 600,00 con un valore medio di € 500,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2024:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: PESCARA Comune: Città S. Angelo Fascia/zona: extraurbana Destinazione:
Produttiva

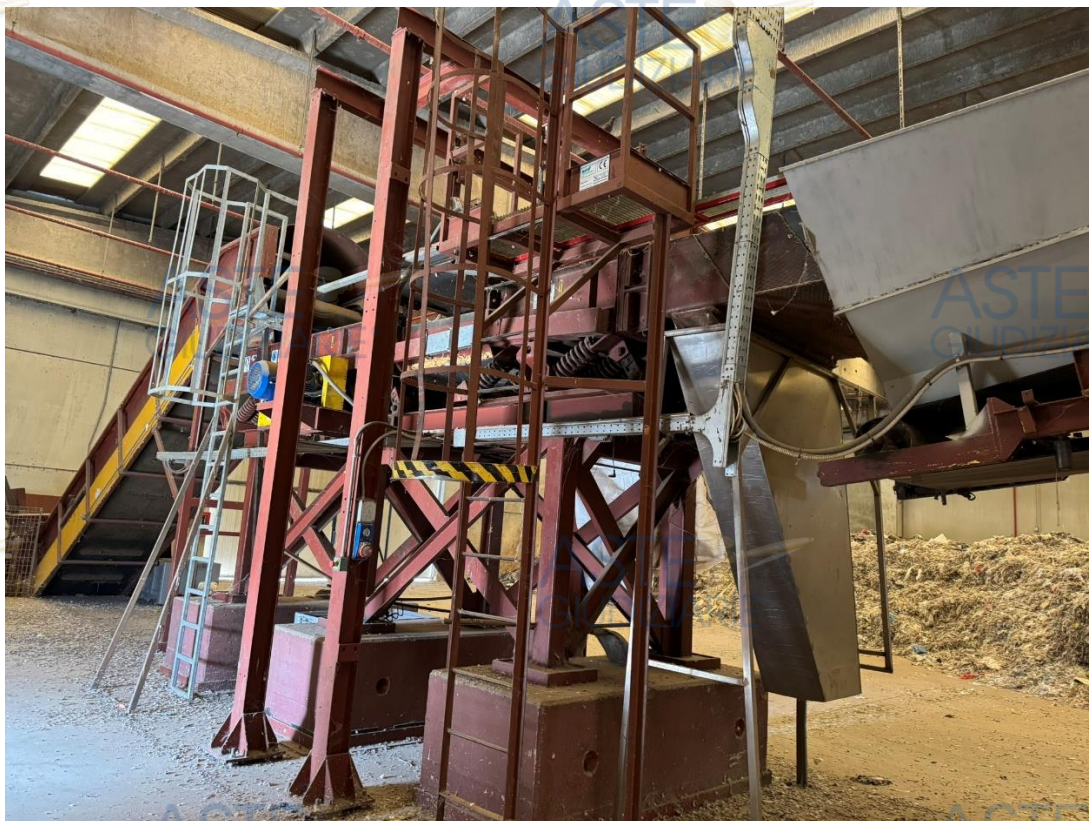
Tipologia: capannoni Valore Mercato (€/mq) Min/Max 250,00/500,00 €/mq con un valore medio pari ad €/mq 375.00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq prossimo ai valori medi e pari ad €/mq 450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Capannone Città Sant'Angelo (PE) - via delle Industrie, snc	2684,28 mq	450,00 €/mq	€ 1.207.926,00	100,00	€ 1.207.926,00
Valore di stima:					€ 1.207.926,00

2) IMPIANTO DI SELEZIONE RIFIUTI

Nel processo che avveniva all'interno dell'opificio, detto impianto rappresentava una struttura fondamentale per il trattamento ed il recupero dei materiali provenienti dalla raccolta urbana e industriale. L'impianto presente è finalizzato alla separazione dei materiali riciclabili dai rifiuti indifferenziati o già differenziati preparando i materiali per il riciclo o lo smaltimento. L'impianto presente è stato progettato per lo specifico uso del centro. Il materiale di trattamento viene posizionato a mezzo di dumper sul nastro trasportatore presente; il nastro sale fino ad una piattaforma ove avviene la separazione della massa dei rifiuti di alcuni materiali specifici raccogliendoli e facendoli cadere per poi accatastarli. Alla fine del processo la porzione di rifiuti che rimane viene a sua volta raccolta e inviata a impianto di combustione per produrre energia. L'impianto è solo appoggiato a terra e fissato a mezzo di tirafondi in acciaio su blocchi in calcestruzzo, quindi, è amovibile.



3) IMPIANTO DI GASSIFICAZIONE

L'impianto presente, realizzato successivamente alla data del pignoramento, è un impianto della società xxxxxxxxxx che sfrutta il processo ORC (Organic Rankine Cycle) per generare energia elettrica e termica. L'impianto ha la potenza di 1 MW e nel mondo ne sono stati realizzati già diversi (Canada, Uzbekistan, ecc.). Il processo all'interno del gassificatore è sostanzialmente il seguente:

- *Essiccamento del materiale per rimuovere l'umidità;*
- *Pirolisi finalizzata alla decomposizione termica del materiale;*
- *Combustione;*
- *Gassificazione con produzione del gas combustibile.*

L'impianto oggetto della presente è sostanzialmente costituito dai seguenti componenti:

- Tramoggia di caricamento CSS alimentata a mezzo di pala meccanica gommata.
- Sistema di caricamento impianto tramite nastro e coclee.
- Camera di combustione CSS adiabatica con griglia raffreddata ad aria.
- Raccolta ceneri pesanti a fine griglia a step intermedi con coclee e carrelli a cielo aperto.
- Sistema di aria primaria da ambiente senza trattamento.
- Sistema di aria secondaria da ambiente senza trattamento.
- Bruciatori a metano in camera di combustione.
- Condotto fumi adiabatico tra camera e caldaia.
- Caldaia ad olio diatermico in controflusso con camera radiante a tre passaggi e tubi né protetti né refrattariati, banchi convettivi verticali con pulizia meccanica a martelli sui collettori inferiori.
- Sistema di raccolta ceneri leggere tramite tramogge sotto caldaia e readler di collettamento a scarrabile.
- Sistema di trattamento fumi composto da reattore bicarbonato e carboni attivi, filtro a maniche monocamera con quattro tramogge e sacconi di raccolta a valle di rotocella, SCR catalitico ad asse orizzontale con iniezione di ammoniaca a monte, ventilatore indotto, camino di scarico fumi con misuratore inquinanti in continuo.
- Sistema di ricircolo fumi con ventilatore dedicato.
- Sistema olio diatermico da caldaia a scambiatore ORC con fluido siliconico, serbatoio di espansione, pompe di circolazione e scambiatore olio – acqua glicolata per by-pass di turbina.
- Sistema ORC da scambiatore con olio a turbina-alternatore, condensatore, pompe di alimento fluido organico a scambiatore.
- Sistema di condensazione ORC con acqua glicolata e aerotermini.

I dati di funzionamento dell'impianto sono:

- potenza elettrica lorda impianto = 1MW
- Potere calorifico inferiore CSS = 4200 Kcal/kg
- Contenuto massimo in cloro del CSS inferiore al 0,7%
- Consumo orario di CSS pari a 1500 kg/h
- Consumo annuo previsto (per 8000 ore di funzionamento) pari a 12'000 ton/anno
- Portata aria per tale combustione 16'200Nmc/h (normal mc/h: portata volumetrica)

L'impianto non è mai entrato in funzione per cui i dati di cui innanzi sono teorici e non supportati da un adeguato periodo di lavoro.

L'impianto di gassificazione di cui alla presente, come si desume anche dal rilievo fotografico allegato, può essere considerato certamente **“ancorato saldamente al suolo”**, (rientrando così nel concetto di “costruzione”).

Infatti, la rimozione di un impianto di gassificazione come quello oggetto della presente, è un processo complesso e dipende da vari fattori, come la progettazione dell'impianto e le condizioni di installazione.

Gli impianti di gassificazione sono progettati per essere duraturi e sono in genere installati in modo permanente. Inoltre, l'impianto è installato su una fondazione permanente e integrato con altre strutture, questo renderebbe la rimozione ancora più difficile da effettuare.





4) IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE

L'impianto è sostanzialmente costituito da un serbatoio volano, n. 2 addolcitori e pompe di rilancio, oltre a materiale vario come tubazioni, raccorderie, ecc.

L'impianto, pur essendo ancorato al terreno, (e non potrebbe essere altrimenti, basti pensare a cosa potrebbe causare una forte folata di vento) è **facilmente rimovibile**.



STIMA1) **TERRENO**

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

La presenza di mercato immobiliare ricco di offerte di beni simili a quello in oggetto, consente di realizzare una scala di prezzi su cui basare il raffronto: pertanto, la suddetta metodologia comparativa risulta essere la più idonea nel caso in esame.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame.

Pertanto, è stata effettuata attenta ricerca finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari operanti in loco, presso siti web e da ricerche nell'intorno, sui quali individuare prezzi relativi a beni simili tra loro, per collocazione e caratteristiche del suolo su cui fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso i beni comparabili individuati hanno valori compresi tra €/mq 10,00 ed €/mq 20,00 con un valore medio di €/mq 15,00.

Per i terreni in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della localizzazione, del loro stato di conservazione, dei vincoli posti all'edificazione in quanto i terreni ricadono nel Piano Regolatore Territoriale e necessitano di specifica concessione edilizia in funzione delle specifiche disposizioni fissate dal Consorzio, si ritiene congruo individuare un parametro unitario pari ad €/mq 10,00.

Da cui si ha che:

$$\text{mq } 31.310 \times 10 \text{ €/mq} = \text{€ } 313.100,00$$

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a:

Valore finale di stima: arr. € 313.100,00

(diconsi euro trecentotredicimilacento/00)

STIMA

Come già evidenziato, l'impianto di selezione rifiuti è un impianto facilmente amovibile in quanto lo stesso è ancorato al terreno solo a mezzo di bulloni con funzione di tirafondi su base in calcestruzzo.

Visto lo stato generale dell'impianto e la sua vetustà, per lo stesso può essere data la valutazione di

- **€ 150.00,00 (diconsi euro centocinquanta mila/00).**

Il costo per lo smontaggio, il rimontaggio ed il trasporto si può assumere pari a:

- Smontaggio: € 15.000,00
- Rimontaggio: € 25.000,00
- Trasporto: € 5.000,00

Sommano: € **45.000,00**

Per il rimontaggio della struttura si è tenuto conto della realizzazione di piastra di fondazione con posa di nuovi tirafondi e di bulloneria varia per nuovo assemblaggio. Per il trasporto il costo è teorico in quanto non tiene conto dell'effettiva distanza cui il bene dovrà essere ubicato.

3) IMPIANTO DI GASSIFICAZIONE

STIMA

Come già evidenziato in precedenza, l'impianto in oggetto, per le sue caratteristiche innanzi evidenziate, è un impianto amovibile in quanto **“ancorato saldamente al suolo”, (rientrando così nel concetto di “costruzione”)**. Gli impianti di gassificazione sono progettati per essere duraturi e sono in genere installati in modo permanente.

Inoltre, l'impianto è installato su una fondazione permanente ed integrato con altre strutture, questo renderebbe la rimozione ancora più difficile da effettuare.

Evidenzio inoltre che è pendente presso il TAR del Tribunale di Pescara (100/2020 R.R.) procedura avente per oggetto l'annullamento della SCIA (n.108/2019 Prot. – 21256 del 07/08/2019) presentata presso il Comune di Città Sant'Angelo conseguente la determina del Settore III – Tecnico del Comune di cui innanzi (n.119 del 10/03/2020 R.G. n.308 del 10/03/2020).

A fronte di quanto sopra non viene effettuata la stima del presente bene in quanto dovrà essere valutato unitamente all'intero opificio.

4) IMPIANTO DI DEPURAZIONE

STIMA

Come già evidenziato in precedenza, l'impianto in oggetto può essere facilmente rimosso ed il valore attuale, considerando lo stato di usura e quindi la sua vetustà, può essere individuato in € 5.280,00 (diconsi Euro cinquemiladuecentoottanta/00).

Il suddetto valore è stato ottenuto dando un deprezzamento del 40% rispetto al nuovo.

In detto valore sono compresi i seguenti impianti:

- N.2 pompe
- N.2 addolcitori
- N.1 serbatoio volante
- N.1 serbatoio di accumulo

L'onere per lo smontaggio comprensivo di manodopera (n.2 op. x 2 gg), autocarro con gru e trasporto è pari ad € 1.200,00 (diconsi Euro milleduecento/00).

L'onere per il rimontaggio, comprensivo di materiali vari (tubazioni e raccorderie) e manodopera (2 op x 3 gg) è pari ad € 1.550,00 (diconsi Euro millecinquecentocinquanta/00).

CONCLUSIONI

- TERRENI

Valore di stima: € 313.100,00

- IMPIANTO DI SELEZIONE RIFIUTI

Valore di stima: € 150.000,00

Oneri per smontaggio, rimontaggio e trasporto: € 45.000,00

€ 105.000,00

- IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Valore di stima: € 5.280,00

Oneri per smontaggio, rimontaggio e trasporto: € 2.750,00

€ 2.530,00

● Impianto Gassificatore

A seguito di ricerche ed analisi di mercato specifiche del settore, l'impianto gassificatore presente, per le caratteristiche tecniche e tecnologie di realizzazione, può essere stimato con un importo pari ad € 4.000.000,00 a cui occorre aggiungere le strutture in calcestruzzo e le murature di tamponamento presenti che, considerate le dimensioni plano-volumetriche possono essere valutate in € 150.000,00.

Il valore indicato si riferisce ad un impianto gassificatore progettato, realizzato, collaudato e collegato in rete.

Nell'impianto presente risultano mancanti passaggi fondamentali che influiscono sul valore di stima complessivo che nel dettaglio sono costituiti da:

- collaudo dell'impianto che consente di verificare l'effettivo funzionamento dell'impianto, la corretta progettazione e realizzazione dell'opera anche in rapporto alle previsioni di rendimento iniziali;
- collegamento alla rete elettrica.

Detti passaggi, essendo stati eseguiti solo parzialmente, non consentono di verificare l'effettiva funzionalità dell'impianto ed influiscono sul valore finale del bene in maniera significativa.

Inoltre, si evidenzia che, da specifiche indagini effettuate dalla società Walley Design Engineering di Olgiate Olona (VA) sulle caratteristiche dell'impianto, con relazione del 03/03/2022 a firma dell'ing. Rambaldini tecnico della società, si è constatato che le dimensioni della griglia d'immissione è risultata di dimensioni inferiori rispetto a quanto progettato per cui la portata di CSS (combustibile solido secondario) è di circa 600 Kg/h, meno della metà di quanto previsto nel progetto dell'impianto (pari a KG/h 1.500).

Quanto sopra porterebbe chiaramente ad una notevole riduzione della capacità produttiva dell'impianto con conseguente drastica diminuzione della produzione di energia elettrica.

Si precisa che la sola sostituzione della griglia con annesso sistema di raffreddamento ha un valore di € 850.000,00 circa.

La Regione Abruzzo, con determina n DPC 026/160 del 14/07/2023, “Ritenuto che l’impianto di che trattasi sia coerente con le previsioni di piano, trattandosi di gassificatore...” ha autorizzato l’impianto con le seguenti varianti:

- riduzione della capacità di trattamento annuale da €/anno 35.000 a €/anno 27.000;
- diminuzione dei quantitativi gestiti in R13 (quantità di stoccaggio preliminare dei rifiuti) da 6500 a 3848 tonn.,
- modifica di stoccaggio dei rifiuti come richiesto da ARTA e ASL;
- modifica degli scarichi idrici.

A fronte di quanto sopra espresso, si può individuare per il gassificatore il seguente importo al netto delle opere di completamento ed adeguamento e delle opere di collaudo e collegamento in rete, pari ad € 1.000.000,00.

Al valore dell’impianto va aggiunto il valore delle strutture edili pari ad € 150.000,00.

L’Arta Abruzzo a seguito di sopralluoghi e verifiche effettuate da propri tecnici, ha trasmesso alla Regione Abruzzo, Servizi gestione Rifiuti e Bonifiche relazione con prot 68934/25 del 20/02/2025 con cui ha evidenziato il tipo e le quantità di rifiuti presenti oltre che il loro peso specifico:

CER	TON
15 12 03	127
16 03 06	538,4
19 12 10	101,64
19 12 12	4770,80

Si può assumere un costo medio di circa 200 €/ton per cui:

ton 5.537,84 x 200 €/ton = € 1.107.568,00

A cui si aggiungono i costi del trasporto pari a :

ton 5.537,84 x 50 €/ton = € 276.892,00

(Si evidenzia che i rifiuti non sono stoccabili in Abruzzo ma solo in Veneto e Basilicata)

A quest'ultimo importo occorre sottrarre il valore desunto dalla determinazione dirigenziale n. DPC026/044 del 28/02/2025 con cui è stata escussa la polizza fideiussoria n. 1649741, emessa dalla Compagnia Elba Assicurazioni S.p.A. e stipulata dalla ditta xxxxxxxxx in favore della Regione Abruzzo, pari a € 587.104,00.

L'importo di € 587.104,00 andrà sottratto all'onere per lo smaltimento e trasporto dei rifiuti per cui si ha:

- Costo smaltimento e trasporto	€ 1.384.460,00
- Polizza fideiussoria	- € 587.104,00
	restano € 797.356,00

Per cui si ha:

- Gassificatore	€ 1.000.000,00
- Strutture edili	€ 150.000,00
	€ 1.150.000,00
- Oneri smaltimento e trasporto rifiuti a detrarre	- € 797.356,00
Restano	€ 352.644,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- Complesso industriale	€ 1.207.926,00
- TERRENI	€ 313.000,00
- GASSIFICATORE	€ 1.000.000,00
- strutture edili del gassificatore	€ 150.000,00
- IMPIANTO DEPURAZIONE	€ 5.280,00
- IMPIANTO SELEZIONE RIFIUTI	€ 150.000,00
SOMMANO	€ 2.826.308,00

A DETRARRE:

- Costo smaltimento e trasporto rifiuti	€ 1.384.460,00
polizza fideiussoria escussa	€ 587.104,00
Totale costo smaltimento e trasporto rifiuti	€ 797.356,00

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO UNICO	€ 2.028.952,00
---------------------------------------	-----------------------

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il terreno censito al NCEU al fg. 52 part.lla 230, inserito nell'atto di pignoramento, è divenuto ente urbano e la superficie di terreno viene computata, nella determinazione della superficie convenzionale, come corte comune del complesso industriale, ad oggi sub 1.

Dalla Determinazione d'ufficio n. 102 del 03/07/2013 (allegata alla presente relazione), di approvazione della DIA per il ripristino del capannone in oggetto di esecuzione che era parzialmente crollato a seguito di un incendio si ha che:

- al punto 2 lettera i) della determina:

La ditta richiedente è infine obbligata a chiedere l'autorizzazione al Consorzio, sia per eventuali vendite che per locazioni afferenti il fabbricato oggetto della presente autorizzazione, nonché per gli altri corpi di fabbrica facenti parte dello stabilimento e di altri immobili sottoposti al vincolo urbanistico di P.R.T. Consortile, affinché l'Ente, previa acquisizione dei dati relativi agli acquirenti o affittuari, sia in grado di formalizzare in ambito ASI la posizione amministrativa dei medesimi, ai sensi della Deliberazione Commissariale n. 70 del 05.03.2004;

- al punto 4:

Di riservarsi il Consorzio di verificare e, nel caso, determinare con successivo provvedimento e previa misurazione sul posto, gli oneri annuali a carico del richiedente per i passi carrabili o pedonali utilizzati su pertinenze stradali consortili, ai sensi e secondo il tariffario contenuto nella Deliberazione n. 38/08.

Successivamente la Regione Abruzzo, con determina n DPC 026/160 del 14/07/2023, "Ritenuto che l'impianto di che trattasi sia coerente con le previsioni di piano, trattandosi di gassificatore..." ha autorizzato l'impianto con le seguenti varianti:

- riduzione della capacità di trattamento annuale da €/anno 35.000 a €/anno 27.000;
- diminuzione dei quantitativi gestiti in R13 (quantità di stoccaggio preliminare dei rifiuti) da 6500 a 3848 tonn.,
- modifica di stoccaggio dei rifiuti come richiesto da ARTA e ASL;
- modifica degli scarichi idrici.

Pertanto sarà necessario effettuare opere di completamento ed adeguamento dell'impianto oltre ad opere di collaudo e collegamento in rete al fine del suo funzionamento.

Infine andrà effettuato l'inserimento in mappa in quanto l'immobile risulta non censito al NCEU.

Infine, si precisa che, sulla base della perizia già svolta perxxxxxxxxxxxxx la vendita in un unico compendio non subisce alcun incremento.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 31/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Aquino Giacomo



LOTTO UNICO

Complesso industriale ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via delle Industrie, snc

Opificio industriale destinato al trattamento dei rifiuti costituito da:

- abitazione di tipo economico al piano primo censita al fg. 52, p.lla 230, sub.no 3, Cat. A/3;
- fabbricato adibito ad uso industriale al piano T-I, censito al fg.52, p.lla 230, sub.no 2, Cat. D/7;
- Impianto gassificatore, impianto depurazione e impianto selezione rifiuti, non censiti al NCEU;
- Terreno censito al fg. 52, p.lla 230 (superf. 00.65.95) ad oggi censito al NCEU al foglio 32 part.lla 230 sub 1
- Terreno censito al fg. 52 p.lla 255 (superf. 00.35.98);
- Terreni edificatori

52 135 mq. 10187

52 268 mq 2610

52 325 mq 13955

52 326 mq 2846

52 330 mq 1129

52 332 mq 583

Difformità edilizie da regolarizzare a cura del futura aggiudicatario.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta:

€ 2.028.952,00

(Diconsi duemilioniventottomilanovecentocinquantaduemila/00)

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE UNICO - CAPANNONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DELLE INDUSTRIE, SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 02/04/2010
Reg. gen. 5822 - Reg. part. 1285
Quota: 550000
Importo: € 1.100.000,00
A favore di Carispaq S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 02/04/2010
Reg. gen. 5822 - Reg. part. 1286
Quota: 550000
Importo: € 1.100.000,00
A favore di Banca Caripe S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 24/11/2015
Reg. gen. 13914 - Reg. part. 2231
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Caripe S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 173.428,28
Note: Intero compendio pignorato

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Pescara il 20/03/2017
Reg. gen. 4657 - Reg. part. 3194
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: in virtù di atto per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2017 repertorio n. 5704. Immobili interessati: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 3 natura A3 di 4 vani al piano 1 ; 2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T.
- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Pescara il 20/03/2017
Reg. gen. 3465 - Reg. part. 2363
A favore di
Contro

Formalità a carico della procedura

Note: in virtù di scrittura privata per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2017 repertorio n. 5703. Immobili interessati: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 2 natura D7 al piano T-l; 2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 07/04/2017

Reg. gen. 4657 - Reg. part. 3194

A favore di Banca Popolare di Bari S.c.p.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a Pescara il 24/10/2017

Reg. gen. 14606 - Reg. part. 10174

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **modifica mutuo fondiario**

Iscritto a Pescara il 26/04/2013

Reg. gen. 5355 - Reg. part. 951

Formalità a carico della procedura

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/2022 - Registro Particolare 1592 Registro Generale 2212

Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Repertorio 43229/19961 del 02/11/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1244 del 2022

- **ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2024** - Registro Particolare 466 Registro Generale 3621

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 3360/2023 del 19/10/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

- **ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2024 - RP 200 RG 1785**

TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 189 del 30/06/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.404.443,13

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT foglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORE DI: per 1/1

CONTRO: per la quota di 1/1

- **ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2024 - RP 466 RG 3621**

TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 3360/2023 del 19/10/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 22.295,24

Immobili siti in CITTA' SANT'ANGELO(PE)

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CF Foglio 52 Particella 230 Subalterno 2-3

CITTA' SANT'ANGELO (PE) CT oglio 52 Particelle 255-326-330-332-135-268-325

A FAVORE: per 1/1

CONTRO: per la quota di 1/1

- **Annotazione del 06.12.2019 in R.G. n. 17637 / R.P. n. 2864** giusta atto per Notaio Giovanni Di Pierdomenico del 02.12.2019 Rep. n. 41422 / 18754 a trascrizione di modifica di pattuizioni contrattuali con riguardo alla invece indicata trascrizione n. 10174 del 2017 del preliminare di vendita del 12.10.2017 (**contratto di affitto con obbligo di vendita**);
- **Rettifica a trascrizione del 16.02.2022 in R.G. n. 2212 / R.P. n. 1592** della località nella quale sono situati gli immobili giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Di Pierdomenico del 02.11.2011 Rep. n. 43229 / 19961 della trascrizione del 08.02.2022 R.P. n. 1244 (invero quest'ultima non risulta dalla visura sul bene), avente ad oggetto la vendita degli immobili alla xxxxxx **Vendita inefficace e non opponibile alla presente procedura ex art. 2913 c.c. in quanto riguardante immobili che erano già stati assoggettati a pignoramento**
- **Trascrizione dell'11.02.2025 R.G. n. 1913 / R.P. n. 1433** della domanda giudiziale del 29.01.2025 presso il Tribunale di Pescara di risoluzione del detto contratto di vendita del 02.11.2021 Rep. n. 43229 a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxx
- **Trascrizione del 30.05.2025 R.G. n. 8076 / R.P. n. 5976**
- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 16.05.2025 della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** a favore della massa dei creditori di essa xxxxxxxxxxxx