

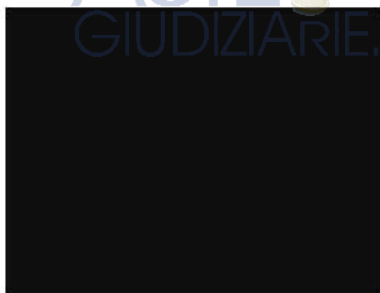
# TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giusti Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2017 del R.G.E.

promossa da



contro



our text



Type your text



## SOMMARIO

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                     | 5  |
| Premessa.....                                                                                     | 5  |
| Descrizione.....                                                                                  | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 6  |
| Lotto Unico.....                                                                                  | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                       | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 6  |
| Titolarità.....                                                                                   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 6  |
| Confini.....                                                                                      | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 7  |
| Consistenza.....                                                                                  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 9  |
| Dati Catastali.....                                                                               | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 10 |
| Precisazioni.....                                                                                 | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 10 |
| Patti.....                                                                                        | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 10 |



|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 10 |
| Stato conservativo.....                                                                           | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 10 |
| Parti Comuni.....                                                                                 | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                          | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                       | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 12 |
| Stato di occupazione .....                                                                        | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 12 |
| Provenienze Ventennali.....                                                                       | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 13 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                    | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 13 |
| Normativa urbanistica.....                                                                        | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 14 |
| Regolarità edilizia.....                                                                          | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.....           | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.....  | 15 |

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1 .....           | 17 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T .....  | 17 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                                     | 18 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                        | 21 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                           | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2017 del R.G.E.....                                  | 22 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                           | 22 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                       | 24 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T ..... | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1 .....           | 25 |
| <b>Bene N° 3</b> - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T .....  | 26 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## INCARICO

All'udienza del 27/06/2018, il sottoscritto Arch. Giusti Domenico, con studio alla Via Nazionale Adriatica Nord n.355 - 65123 - Pescara (PE), email: [archstudio.giusti@libero.it](mailto:archstudio.giusti@libero.it) PEC: [domenico.giusti@archiworldpec.it](mailto:domenico.giusti@archiworldpec.it), tel/fax 085.4429071 - cell. 339.5745078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T (Coord. Geografiche: 42°26'10"N - 14°10'44"E);
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°26'08"N - 14°10'46"E);
- **Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T (Coord. Geografiche: 42°26'08"N - 14°10'46"E).

Si precisa che tutti e tre i beni ricadono all'interno del complesso industriale della [REDACTED] e ne fanno parte integrante e funzionale.

**N.B.:** Il Creditore Procedente nell'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30 maggio 2017 ai nn.7220/4988 Reg.Gen./Reg.Part., ha sottoposto a pignoramento oltre ai Beni n.1 / n.2 / n.3 sopra descritti, anche l'area su cui sorge il complesso industriale censita in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n.39 del Comune di Pescara, Particella n.437, estesa per 11.440mq.

A tal proposito si precisa quanto segue: la citata Particella rappresenta un Ente Urbano.

La definizione di Ente Urbano sta ad indicare che su di un determinato terreno è stato edificato un fabbricato. Il passaggio della Particella dal Catasto Terreni ad Ente Urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come Ente Urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito.

Pertanto la Particella n.437 del Foglio di Mappa n.39 del Comune di Pescara in Catasto Terreni non verrà valutata autonomamente ma sarà tenuta in debito conto nella determinazione del valore dei sopracitati Beni n.1 / n.2 / n.3.

Resta comunque necessario cancellare le ipoteche su di essa gravanti.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

Il bene n.1 è rappresentato dalla cabina elettrica a servizio del complesso industriale.

Essa è situata all'interno del lotto di proprietà in posizione defilata, a confine con la Particella n.164.

Il bene è composto da un manufatto ad un piano, dall'ingombro esterno pari a 9,00mt x 4,40mt e un'altezza interna pari a 2,80mt.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

---

Il bene n.2 è rappresentato da un'unità immobiliare con destinazione di civile abitazione, ubicato al primo piano della palazzina uffici all'interno del lotto di pertinenza dell'attività industriale.

L'appartamento occupa l'intero piano primo; sviluppa una superficie lorda pari a circa 214,00mq.; ha un'altezza interna pari a 3,00mt.

E' utilizzato dalla famiglia del titolare della [REDACTED]

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

---

Il bene n.3 è rappresentato dall'insieme del complesso industriale.

Esso è costituito dall'intero piano terra della palazzina uffici, da tre capannoni di diversa dimensione e da locali accessori quali il "locale deposito", il "locale pesa", le "tettoie" di carico e scarico, i "silos".

Inoltre ne fa parte il terreno pertinenziale delimitato dalla recinzione, il quale complessivamente sviluppa 11.440,00mq.

---

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1;
- **Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.

Come precedentemente indicato, i beni facenti parte del "Lotto Unico", sono funzionali allo svolgimento dell'attività svolta all'interno del complesso industriale.

In quest'ottica la valutazione terrà conto del rapporto funzionale e pertinenziale dei singoli immobili rispetto alla destinazione complessiva.

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

---

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

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## CONFINI

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO 1

**BENE N° 3** - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO T

I confini del complesso industriale sono la Via Raiale su un lato, le Particelle n.159 e n.171 su un secondo lato, le Particelle n.164 e n.191 su un terzo lato.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO T

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opifici                               | 20,45 mq         | 24,40 mq         | 1,00         | 24,40 mq                 | 2,80 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 24,40 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 24,40 mq                 |         |       |

Trattasi della cabina ENEL di pertinenza del lotto industriale.

Essa è per metà fruibile dall'interno del lotto mentre l'altra metà è fruibile dal personale ENEL i quali possono accedere alla cabina in maniera autonoma da un cancello con ingresso fronte strada.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO 1

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 176,35 mq        | 214,40 mq        | 1,00         | 214,40 mq                | 2,80 m  | 1     |
| Balcone scoperto                      | 64,20 mq         | 64,20 mq         | 0,25         | 16,05 mq                 | 3,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 230,45 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 230,45 mq                |         |       |

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Opifici                                      | 1.617,00 mq      | 1.673,00 mq      | 1,00         | 1.673,00 mq              | 7,10 m   | T     |
| Opifici                                      | 892,50 mq        | 937,75 mq        | 1,00         | 937,75 mq                | 6,00 m   | T     |
| Opifici                                      | 1.549,80 mq      | 1.597,50 mq      | 1,00         | 1.597,50 mq              | 7,00 m   | T     |
| Ufficio                                      | 176,35 mq        | 214,40 mq        | 1,00         | 214,40 mq                | 3,10 m   | T     |
| Locale di deposito                           | 42,40 mq         | 51,52 mq         | 0,20         | 10,30 mq                 | 2,75 m   | T     |
| Locale di deposito                           | 5,50 mq          | 6,00 mq          | 0,20         | 1,20 mq                  | 2,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>4.434,15 mq</b>       |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>4.434,15 mq</b>       |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                             |
|------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 03/01/1985 al 09/08/1993 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 160, Sub. 7, Zc. 3<br>Categoria D7<br>Rendita € 47,76<br>Piano T<br>Graffato Si |
| Dal 09/08/1993 al 01/10/2018 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 349<br>Categoria D7<br>Rendita € 47,76<br>Piano T<br>Graffato Si                |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                   |
|------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 03/01/1985 al 09/08/1993 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 160, Sub. 6, Zc. 3<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 11<br>Rendita € 1.391,85<br>Piano 1 |



|                              |  |                                                                                                                                                              |
|------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |  |                                                                                                                                                              |
| Dal 09/08/1993 al 01/10/2018 |  | <b>Catasto Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 437, Sub. 6, Zc. 3<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 11<br>Superficie catastale 225<br>Rendita € 1.391,85<br>Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                  |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 03/01/1985 al 09/08/1993 |           | <b>Catasto Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 160, Sub. 5, Zc. 3<br>Categoria D1<br>Rendita € 23.757,02<br>Piano T |
| Dal 09/08/1993 al 01/10/2018 |           | <b>Catasto Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 437, Sub. 9, Zc. 3<br>Categoria D1<br>Rendita € 26.298,00<br>Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 39     | 349   |      | 3                   | D7        |        |             |                      | 47,76   | T     |          |

**Corrispondenza catastale**

E' verificata la corrispondenza catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 39     | 437   | 6    | 3                   | A2        | 2      | 11          | 225                  | 1391,85 | 1     |          |

**Corrispondenza catastale**

E' verificata la corrispondenza catastale.

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 39     | 437   | 9    | 3                   | D1        |        |             |                      | 26298   | T     |          |

**Corrispondenza catastale**

Non è verificata la totale corrispondenza catastale

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

N.A.

**PATTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

N.A.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

Normali condizioni di conservazione.



## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIAIALE N.311, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIAIALE N.311, PIANO 1

**BENE N° 3** - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIAIALE N.311, PIANO T

---

I tre beni fanno parte del complesso industriale della [REDACTED] per cui le aree interne al lotto sono di fatto "comuni" ai beni considerati nella loro "singolarità".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIAIALE N.311, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIAIALE N.311, PIANO 1

**BENE N° 3** - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIAIALE N.311, PIANO T

---

Nell'atto di compravendita con il quale la [REDACTED] è diventata proprietaria del complesso industriale non viene riportato alcun vincolo ovvero servitù relativo al manufatto destinato ad ospitare la cabina elettrica.

Nella realtà il manufatto è diviso in due porzioni: una è di pertinenza della [REDACTED] con accesso interno al complesso industriale, l'altra è di pertinenza del personale ENEL, il quale ha un accesso autonomo e distinto dal precedente. Inoltre la parte di utilizzo esclusivo da parte dell'ENEL è delimitata con una recinzione in paletti e rete metallica con un cancello di accesso su fronte strada

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIAIALE N.311, PIANO T

---

Il manufatto è realizzato in muratura portante con solaio di copertura in struttura in latero cemento. Risulta intonacato nelle pareti interne ed esterne e gli infissi presenti sono in metallo.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIAIALE N.311, PIANO 1

---

La struttura della palazzina dove è ubicata l'unità immobiliare destinata a civile abitazione è stata realizzata in travi e pilastri in cemento armato, con solai in latero-cemento.

Nel 2006 l'immobile è stato oggetto di lavori per il rifacimento della copertura; è stato demolito il precedente solaio in c.a. e sostituito con uno in struttura in legno lamellare.

Le pareti perimetrali sono in blocchi forati, intonacate e tinteggiate.

Internamente gli ambienti residenziali sono in condizioni di normale conservazione.

Le pavimentazioni sono in marmittoni tranne che negli ambienti "cucina" e "servizi igienici" dove sono in ceramica. In tali ambienti anche le pareti sono rivestite con materiale ceramico.

Tutti gli altri ambienti sono intonacati e tinteggiati; non sono presenti evidenti segni di infiltrazioni ovvero di lesioni strutturali.

Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili in plastica. Gli ambienti sono suddivisi in: salone, cucina con tinello, due servizi igienici, una lavanderia/stireria e quattro camere da letto.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici previsti per le civili abitazioni; l'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia termica autonoma collegata a radiatori in ghisa.

Sono presenti due vani scala che consentono il collegamento verticale con il piano terra; non è presente l'ascensore.



**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311,  
PIANO T**

---

Il bene n.3 è composto da più immobili, di seguito descritti:

-) capannone n.1: edificio realizzato in struttura prefabbricata con ingombro esterno pari a 69,65mt x 24,02mt, con altezza utile interna pari a 7,10mt. Presenta sul fronte principale tre grandi aperture metalliche, mentre su ogni campata sono presenti delle ampie finestre. Internamente è suddiviso in due ambienti lavorativi tramite un setto che però non è a tutt'altezza. La pavimentazione è industriale. E' dotato di impianto elettrico industriale. In corrispondenza delle tre aperture sul fronte principale, a loro copertura e protezione, si rilevano tre strutture metalliche a sbalzo (pensiline);

-) capannone n.2: edificio realizzato con struttura portante in metallo (pilastri, travi e solaio di copertura) e tamponatura in blocchi, con ingombro esterno pari a 60,50mt x 15,50mt, con altezza utile pari a 6,00mt all'imposta e 9,50mt al colmo. Sul prospetto posteriore sono presenti due grandi portoni metallici, protetti da una struttura metallica a sbalzo. Sul prospetto anteriore sono presenti due grandi aperture metalliche anch'esse protette con pensiline metalliche. Internamente la pavimentazione è industriale e lo spazio interno è suddiviso in tre ambienti lavorativi differenziati per mezzo di tramezzi (imbustamento e stoccaggio). E' dotato di impianto elettrico industriale. All'interno di uno dei tre ambienti è presente la linea di imbustamento automatica. Pertinenziali all'attività di stoccaggio ed imbustamento, sul prospetto posteriore, sono ubicati 5 silos in struttura metallica contenenti i cereali mentre sul fronte anteriore è presente il locale pesa, realizzato in struttura metallica (di dimensioni pari a 3,00mt x 2,00mt);

-) capannone n.3: edificio realizzato in struttura prefabbricata con ingombro esterno pari a 42,60mt x 37,50mt, con altezza utile interna pari a 7,00mt. Presenta sul fronte principale due grandi aperture, mentre sui fronti laterali sono presenti tre coppie di bucatore. Anche in questo caso la pavimentazione è industriale. E' dotato di impianto elettrico industriale. Analogamente per gli altri capannoni, anche in questo, un divisorio determina due ambienti lavorativi, all'interno dei quali si svolgono le attività di stoccaggio e confezionamento dei cereali;

-) locale deposito: edificio realizzato in muratura portante e solaio di copertura in laterocemento, con ingombro esterno pari a 11,20mt x 4,60mt, con altezza utile interna pari a 2,75mt;

-) uffici: unità immobiliare con destinazione d'uso uffici e locali pertinenziali allo svolgimento dell'attività industriale (locali spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti), con superficie lorda pari a 214,40mq. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in alluminio con tapparelle avvolgibili in plastica. E' presente un impianto di riscaldamento composto da una caldaia termica autonoma collegata a radiatori in ghisa.

Nel capitolo "Regolarità edilizia" si descriveranno le difformità rilevate rispetto a quanto regolarmente autorizzato.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311,  
PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311,  
PIANO T**

---

I tre beni compongono il complesso dei manufatti necessari allo svolgimento dell'attività.

---

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311,  
PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà | Atti                               |            |               |             |
|------------------------------|-----------|------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/08/1993 al 01/10/2018 |           | Compravendita                      |            |               |             |
|                              |           | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Notaio Antonio Mastroberardino     | 09/08/1993 | 99419         | 18194       |
|                              |           | Trascrizione                       |            |               |             |
|                              |           | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Conservatoria Registri Immobiliari | 11/08/1993 | 7734          | 5819        |
|                              |           | Registrazione                      |            |               |             |
|                              |           | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           | Ufficio del Registro Pescara       | 30/08/1993 | 3251          |             |

Per quanto riguarda gli immobili 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 invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1**

Nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" della Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili in data 30/05/2017 al Registro Generale n.7220 e Registro Particolare n.4988, è stato indicato quanto segue: "Con riferimento all'unità immobiliare sita in Pescara distinta al foglio 39, particella n.347 subalterno 6, si precisa che per mero errore di battitura deve intendersi distinta al foglio 39, particella 437 subalterno 6 come effettivamente censita nel Catasto Fabbricati".

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 03/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo





- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo



#### Trascrizioni

- 
- 



#### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della Procedura, come da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono indicati in:

- 1) €35,00 per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria;
- 2) €294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento;
- 3) [0,50% dell'importo a garanzia + €59,00 di bollo + €35,00] per la cancellazione di ogni ipoteca giudiziale.

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO 1

**BENE N° 3** - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RIALE N.311, PIANO T

L'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara indica che il lotto all'interno del quale è realizzato il manufatto ricade nella sottozona "D1 - Nucleo Industriale A.S.I." (Area di Sviluppo Industriale della Val Pescara).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO 1**

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO T**

Presso l'archivio dello Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Pescara non risulta alcuna pratica di richiesta di Condono Edilizio ovvero Sanatoria in via ordinaria.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli atti autorizzativi che si sono succeduti nel tempo a riguardo del complesso industriale sono i seguenti:

- 1) Licenza Edilizia al Prot. n.59668/3/8642/Urb/3325 del 18/12/1969, per la realizzazione di uno stabilimento per la lavorazione di prodotti disinfestanti;
- 2) Licenza edilizia al Prot. n.6678/3/678/Urb/324 del 30/04/1971, per l'ampliamento di uno stabilimento ricadente in zona industriale;
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n.4501 del 12/06/1995, per il cambio di destinazione d'uso al primo piano da ufficio dell'attività ad abitazione per mq.162,61, e relativo Nulla-Osta n.146 del 30/05/1995 rilasciato dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle della Pescara;
- 4) Concessione Edilizia n.240 del 15/06/1995 per la realizzazione di un capannone industriale all'interno del complesso sito in Pescara alla Via Raiale, nonché la modifica dei corpi già realizzati, e relativo Nulla-Osta n.142 del 05/10/1993 rilasciato dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle della Pescara;
- 5) Concessione Edilizia n.437 del 12/09/2000 in variante a completamento della C.E. n.240 del 15/06/1995, e relativo Nulla-Osta n.258 del 27/10/1997 rilasciato dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle della Pescara;
- 6) Comunicazione ex Art.26 Legge 47/85 al Protocollo n.80582 del 01/08/2001 ad oggetto "Opere interne al piano terra della palazzina uffici del complesso industriale sito in Pescara alla Via Raiale n.311";
- 7) Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10/08/2006 al Prot. S.U.A.P. n.1788 inerente al "Progetto di rifacimento della copertura della palazzina uffici nel complesso industriale ubicato in Pescara alla Via Raiale n.311, Zona Industriale", e relativo Nulla-Osta n.193 del 14/07/2006 rilasciato dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle della Pescara;
- 8) Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 07/06/2016 al Prot. S.U.A.P. n.74067 inerente al "Progetto per il cambio di destinazione d'uso di un locale all'interno della palazzina uffici del complesso industriale ubicato in Pescara alla Via Raiale n.311, Zona Industriale".

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO ALLE AUTORIZZAZIONI OTTENUTE**

In data 5 Ottobre 2018 è stato effettuato un accurato sopralluogo all'interno del complesso industriale di cui alla presente E.I., al fine di verificare la congruenza dello stato dei luoghi con i contenuti delle autorizzazioni edilizie ottenute nel tempo.

Per comodità di corrispondenza, si descriveranno gli immobili in relazione alla loro indicazione.



### BENE 1

Lo stato di fatto del Bene 1 (Cabina ENEL) è corrispondente a quanto autorizzato e a quanto agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

### BENE 2

Lo stato di fatto del Bene 2 (Appartamento al 1° piano) è corrispondente a quanto autorizzato e a quanto agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

### BENE 3

Lo stato di fatto del Bene 3 (Complesso industriale) non è corrispondente a quanto autorizzato né e a quanto agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

I tre immobili principali (capannoni nn.1 / 2 / 3 così indicati negli elaborati grafici esplicativi) sono di fatto conformi a quanto autorizzato.

Stesso discorso per l'edificio "Deposito" e per il manufatto "Pesa".

Le difformità riscontrate sono di seguito elencate:

a) i locali al piano terra della "Palazzina uffici" hanno una distribuzione interna difforme da quella riportata negli elaborati grafici allegati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 07/06/2016 al Prot. S.U.A.P. n.74067 inerente al "Progetto per il cambio di destinazione d'uso di un locale all'interno della palazzina uffici del complesso industriale ubicato in Pescara alla Via Raiale n.311, Zona Industriale.

Tale difformità si riscontra anche rispetto alla planimetria catastale.

Nel rilievo planimetrico effettuato e conseguentemente restituito graficamente, si evidenziano le difformità riscontrate.

Inoltre è da rilevare un utilizzo non in linea con la destinazione d'uso "uffici" di alcuni locali che, come chiaramente si evince dal report fotografico allegato, sono utilizzati con destinazione residenziale.

Urbanisticamente è possibile sanare le difformità distributive interne in via ordinaria utilizzando lo strumento offerto dal Comma 5, Art.6 bis, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.

Si dovrà ottenere in via preliminare il nulla-osta da parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle della Pescara;

b) sono stati riscontrati all'interno del piazzale di pertinenza del complesso industriale una serie di manufatti che risultano privi di autorizzazione edilizia. Tali manufatti sono riportati nella planimetria generale e nello specifico sono:

1) locale in muratura delle dimensioni lorde pari a 2,60mt x 2,90mt ed altezza pari a 2,15mt con copertura in lamiera grecata utilizzato come deposito;

2) locale in muratura delle dimensioni lorde pari a 6,40mt x 3,30mt ed altezza media pari a 2,45mt con copertura in lamiera grecata utilizzato come piccola officina meccanica;

3) locale in muratura delle dimensioni lorde pari a 3,50mt x 1,65mt ed altezza pari a 2,05mt con copertura in lamiera utilizzato per ospitare un serbatoio d'accumulo d'acqua e relativa autoclave;

4) manufatto in muratura delle dimensioni lorde pari a 2,75mt x 2,10mt ed altezza pari a 1,80mt con copertura precaria in lastre ondulate utilizzato come deposito;

5) manufatto tettoia in struttura metallica dalle dimensioni lorde pari a 5,00mt x 3,05mt ed altezza media pari a 4,60mt utilizzato come riparo macchinario;

6) manufatto tettoia in struttura metallica dalle dimensioni lorde pari a 4,75mt x 1,90mt ed altezza media pari a 2,35mt utilizzato come riparo gruppo aria compressa.

Tali difformità si riscontrano anche rispetto alla planimetria catastale.

Nel rilievo planimetrico effettuato e conseguentemente restituito graficamente, si riporta l'ubicazione di tali manufatti e la loro conformazione.

Urbanisticamente è possibile sanare, in via ordinaria, le difformità riscontrate utilizzando lo strumento offerto dall'Art.36, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.

Si dovrà ottenere in via preliminare il nulla-osta da parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle della Pescara.

I costi derivanti per la sanatoria delle difformità rilevate sono stimabili in €25.000,00 comprensivi di diritti di istruttoria e segreteria, sanzioni e spese tecniche.



## ULTERIORI ACCERTAMENTI

Dall'analisi della documentazione a corredo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10/08/2006 al Prot. S.U.A.P. n.1788 inerente al "Progetto di rifacimento della copertura della palazzina uffici nel complesso industriale ubicato in Pescara alla Via Raiale n.311, Zona Industriale" si evince che il nuovo solaio di copertura è stato realizzato ad una quota d'imposta maggiore rispetto a quella esistente precedentemente.

Tale nuova conformazione strutturale ha determinato la creazione di un piano sottotetto avente come destinazione d'uso quella di locali pertinenziali alla residenza (locali di sgombero, lavatoio, stenditoio, locali di deposito).

È stata verificata la rispondenza dell'ingombro esterno dell'edificio con la sagoma in progetto.

Non è stato rilevato il nuovo piano in quanto non risulta inserito fra i beni oggetto di pignoramento e pertanto non sarà oggetto di valutazione.

Ad oggi non risulta censito in catasto: avendo una sua autonomia, funzionale e reddituale, rispetto alla restante parte del fabbricato, esso dovrà essere oggetto di specifico accatastamento con conseguente assegnazione di un Subalterno identificativo.

Si rileva che l'attività nella sua globalità risulta carente di ogni autorizzazione dal punto di vista della prevenzione incendi nonostante che sia per tipologia di attività, sia per dimensioni dei locali all'interno dei quali viene svolta l'attività stessa, essa ricada fra quelle soggette all'ottenimento dell'Attestazione di Conformità Antincendio (nuova denominazione del precedente Certificato di Prevenzione Incendi).

Da verifiche effettuate sia con il titolare dell'attività sia presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara non è risultata alcuna pratica inerente tale attività.

Durante l'esecuzione del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un contenitore/distributore, ad uso privato, per l'erogazione di carburante liquido di categoria C (gasolio) della capacità di 1.500,00lt.

La vigente norma "D.M. 22 novembre 2017 - Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio di contenitori-distributori, ad uso privato, per l'erogazione di carburante liquidi di categoria C", norma ai fini della prevenzione incendi l'installazione e l'esercizio di tali manufatti.

Inoltre il D.P.R. 1 agosto 2011 n.151 individua come attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi (punto 13.1.A dell'Allegato III al Decreto 7 agosto 2012) quella di: "Impianti fissi di distribuzione carburanti per l'autotrazione, la nautica e l'aeronautica; contenitori-distributori rimovibili di carburanti liquidi - Contenitori distributori rimovibili e non di carburanti liquidi fino a 9m<sup>3</sup>, con punto di infiammabilità superiore a 65°".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO 1**

**BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di immobili attinenti allo svolgimento dell'attività industriale, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Il bene n.1 è rappresentato dalla cabina elettrica a servizio del complesso industriale ubicato in Pescara (PE) alla Via Raiale n.311, piano T. Essa è situata all'interno del lotto di proprietà in posizione defilata, a confine con la Particella n.164. Il bene è composto da un manufatto ad un piano, dall'ingombro esterno pari a 9,00mt x 4,40mt e un'altezza interna pari a 2,80mt.  
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 349, Zc. 3, Categoria D7.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 6.100,00
- **Bene N° 2** - Il bene n.2 è rappresentato da un appartamento ubicato al primo piano della palazzina uffici all'interno del lotto di pertinenza dell'attività industriale sita alla Via Raiale n.311. L'appartamento occupa l'intero piano primo; sviluppa una superficie lorda pari a circa 214,00mq.; ha un'altezza interna pari a 3,00mt. E' utilizzato dalla famiglia del titolare della [REDACTED]  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 437, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 165.924,00.
- **Bene N° 3** - Il bene n.3 è rappresentato dall'insieme del complesso industriale ubicato in Pescara (PE) alla Via Raiale n.311, piano T. Esso è costituito dall'intero piano terra della palazzina uffici, da tre capannoni di diversa dimensione e da locali accessori quali il "locale deposito", il "locale pesa", le "tettoie" di carico e scarico, i "silos". Inoltre ne fa parte il terreno pertinenziale delimitato dalla recinzione, il quale complessivamente sviluppa 11.440,00mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 437, Sub. 9, Zc. 3, Categoria D1.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 3.482.810,85.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.

Trattandosi di beni tutti funzionalmente connessi allo svolgimento dell'attività industriale ma tipologicamente differenti si è optato per una determinazione del valore di stima in maniera distinta rispetto alle seguenti categorie:

- ) edifici industriali (capannoni industriali e loro pertinenze);
- ) cabina ENEL;
- ) locali destinati ad uffici al piano terra della palazzina uffici;
- ) unità immobiliare destinata a civile abitazione al primo piano della palazzina uffici.

### EDIFICI INDUSTRIALI

Si è proceduto ad una accurata ricerca di atti di compravendita di immobili comparabili a quelli oggetto della presente E.I. nonché ad approfondite indagini di mercato, al fine di ricavare utili elementi per determinare il più probabile valore di mercato.

L'esito di tale ricerca ha di fatto acclarato l'inesistenza di un mercato attivo di riferimento, in virtù della peculiarità dei beni in oggetto e della situazione di perdurante crisi del mercato immobiliare in generale e di immobili industriali nello specifico.

In conseguenza di ciò si è optato per un metodo di stima alternativo rispetto a quello comparativo basato sul "Valore di trasformazione", per cui il valore dell'edificato è dato dalla sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: suolo + costruzione.

Pertanto i dati indispensabili per poter procedere a tale valutazione sono definiti dal:

- ✓ valore dell'area;
- ✓ valore della costruzione.



Per la determinazione del valore dell'area si è fatto riferimento a due tipologie di dati:

1. il valore unitario (€/mq) di terreni aventi la stessa destinazione d'uso, ubicati in zone limitrofe, di differente superficie (ragguagliandone il valore unitario all'estensione del terreno della presente E.I.) desunti da alcuni atti di compravendita recuperati;

2. il valore unitario (€/mq) desunto dalle tabelle allegate alla Delibera del Consiglio Comunale di Pescara n.1321 del 15/12/2008 "Valutazione aree edificabili ai fini ICI".

Per la determinazione del valore della costruzione si è fatto riferimento a dati desunti da Prezziari ufficiali (DEI - "Prezzi tipologie edilizie") nonché alla Delibera di adozione del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 27 febbraio 2017 "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi".

Partendo da tali dati si è determinato che:

❖ il valore unitario del terreno costituente il lotto industriale è pari ad €355,18/mq;

❖ il valore unitario del costruito [stabilimenti industriali di caratteristiche semplice - equiparabili a capannoni industriali - oltre 6,00ml e fino ad 8,00ml di altezza] è pari ad €571,00/mq.

Pertanto il valore dell'edificio - edifici industriali e loro pertinenze - si determina dal prodotto di:

$[(€355,18/\text{mq} + €571,00/\text{mq}) \times 4.219,75\text{mq}] = €3.908.248,06$ .

Tale valutazione tiene nel debito conto degli ampi spazi di manovra e di stazionamento a disposizione degli immobili ricadenti all'interno del sito.

Infine si determina una riduzione percentuale del 15,00% del valore complessivo prima calcolato, in virtù della vetustà degli immobili che compongono il complesso industriale e quindi si avrà:  $€3.908.248,06 - 15,00\% = €3.322.010,85$  (per un valore unitario di  $€3.322.010,85/4.219,75\text{mq} = €787,25/\text{mq}$ ).

#### CABINA ENEL

La determinazione del più probabile valore del Bene n.1, rappresentato dalla Cabina ENEL, è ottenuta moltiplicando il valore unitario di €500,00/mq, individuato come costo di costruzione, per la superficie convenzionale e pertanto si avrà:  $[€500,00/\text{mq} \times 24,40\text{mq}] = €6.100,00$ .

#### LOCALI DESTINATI AD UFFICI AL PIANO TERRA DELLA PALAZZINA UFFICI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di tale unità immobiliare e di quella successiva (civile abitazione al primo piano), si è fatto riferimento al borsino ufficiale pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nonché a quelli degli operatori specializzati di mercato "Borsino Immobiliare", "Immobiliare.it" ed operatori locali di settore.

I dati desunti sono quelli del secondo semestre dell'anno 2017, riferiti alla "Zona industriale e aeroportuale".

Assimilando la destinazione di uffici a quella di "Laboratori" si rileva una quotazione minima di €750,00/mq, mediando i valori di riferimento delle varie fonti prese in considerazione, che si attestano su condizioni normali di conservazione.

Pertanto il valore del piano terra della palazzina uffici con destinazione d'uso "uffici" sarà data dal prodotto di:  $[€750,00/\text{mq} \times 214,40\text{mq}] = €160.800,00$ .

#### UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE AL PRIMO PIANO DELLA PALAZZINA UFFICI

Così come nel caso precedente i dati desunti dai vari borsini immobiliari sono quelli del secondo semestre dell'anno 2017, riferiti alla "Zona industriale e aeroportuale".

In questo caso si prendono in considerazione i valori riferiti alle abitazioni civili.

Nello specifico, pur trattandosi di una unità immobiliare destinata a civile abitazione non può non rilevarsi la stretta connessione con l'intera attività industriale e quindi ipotizzarla separata da essa.

Per questo motivo la valutazione si attesta su un valore minimale individuato in €720,00/mq, mediando i valori di riferimento delle varie fonti prese in considerazione, che si attestano su condizioni normali di conservazione.

Pertanto il valore del piano primo della palazzina uffici con destinazione d'uso "civile abitazione" sarà data dal prodotto di:  $[€720,00/\text{mq} \times 230,45\text{mq}] = €165.924,00$ .



## VALORE DI STIMA.

Il valore complessivo del compendio pignorato è dato dalla somma delle singole componenti il complesso industriale, per cui si avrà:

[€3.322.010,80 + €6.100,00 + €160.800,00 + €165.924,00] = €3.654.834,80 che si arrotonda in **€3.654.830,00** (euro tremilioni seicentocinquantaquattromila ottocentotrenta virgola zerozero).

A tale somma dovranno essere decurtati i costi derivanti per la sanatoria delle difformità rilevate stimati in €25.000,00 comprensivi di diritti di istruttoria e segreteria, sanzioni e spese tecniche.

| Identificativo corpo                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato industriale<br>Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T | 2440 mq                  | 500,00 €/mq     | € 6.100,00         | 100,00           | € 6.100,00     |
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Appartamento<br>Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1           | 230,45 mq                | 720,00 €/mq     | € 165.924,00       | 100,00           | € 165.924,00   |
| <b>Bene N° 3</b> -<br>Complesso industriale<br>Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T  | 4.219,75 mq              | 787,25 €/mq     | € 3.322.010,85     | 100,00           | € 3.322.010,85 |
|                                                                                          | 214,40 mq                | 750,00 €/mq     | € 160.800,00       | 100,00           | € 160.800,00   |
| Valore di stima:                                                                         |                          |                 |                    |                  | € 3.654.834,80 |

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 18/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giusti Domenico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.  
Il bene n.1 è rappresentato dalla cabina elettrica a servizio del complesso industriale. Essa è situata all'interno del lotto di proprietà in posizione defilata, a confine con la Particella n.164. Il bene è composto da un manufatto ad un piano, dall'ingombro esterno pari a 9,00mt x 4,40mt e un'altezza interna pari a 2,80mt.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 349, Zc. 3, Categoria D7.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: L'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara indica che il lotto all'interno del quale è realizzato il manufatto ricede nella sottozona "D1 - Nucleo Industriale A.S.I." (Area di Sviluppo Industriale della Val Pescara).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1.  
Il bene n.2 è rappresentato da un appartamento ubicato al primo piano della palazzina uffici all'interno del lotto di pertinenza dell'attività industriale.  
L'appartamento occupa l'intero piano primo; sviluppa una superficie lorda pari a circa 214,00mq.; ha un'altezza interna pari a 3,00mt.  
E' utilizzato dalla famiglia del titolare della [REDACTED]  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 437, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: L'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara indica che il lotto all'interno del quale è realizzato il manufatto ricede nella sottozona "D1 - Nucleo Industriale A.S.I." (Area di Sviluppo Industriale della Val Pescara).
- **Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T.  
Il bene n.3 è rappresentato dall'insieme del complesso industriale.  
Esso è costituito dall'intero piano terra della palazzina uffici, da tre capannoni di diversa dimensione e da locali accessori quali il "locale deposito", il "locale pesa", le "tettoie" di carico e scarico, i "silos".  
Inoltre ne fa parte il terreno pertinenziale delimitato dalla recinzione, il quale complessivamente sviluppa 11.440,00mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 437, Sub. 9, Zc. 3, Categoria D1.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: L'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara indica che il lotto all'interno del quale è realizzato il manufatto ricede nella sottozona "D1 - Nucleo Industriale A.S.I." (Area di Sviluppo Industriale della Val Pescara).



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2017 DEL R.G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 349, Zc. 3, Categoria D7                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Superficie</b> | 24,40 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Normali condizioni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il bene n.1 è rappresentato dalla cabina elettrica a servizio del complesso industriale. Essa è situata all'interno dell'lotto di proprietà in posizione defilata, a confine con la Particella n.164. Il bene è composto da un manufatto ad un piano, dall'ingombro esterno pari a 9,00mt x 4,40mt e un'altezza interna pari a 2,80mt. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Il manufatto è pertinenziale allo svolgimento dell'attività principale. E' utilizzato come cabina elettrica.                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 437, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Superficie</b> | 230,45 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Normali condizioni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il bene n.2 è rappresentato da un appartamento ubicato al primo piano della palazzina uffici all'interno del lotto di pertinenza dell'attività industriale. L'appartamento occupa l'intero piano primo; sviluppa una superficie lorda pari a circa 214,00mq.; ha un'altezza interna pari a 3,00mt. E' utilizzato dalla famiglia del titolare della [REDACTED] |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'unità immobiliare è occupata dal nucleo familiare del L.R.P.T. della *****                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |

| <b>Bene N° 3 - Complesso industriale</b> |                                          |              |     |
|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>                       | Pescara (PE) - Via Raiale n.311, piano T |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>                    | Proprietà                                | <b>Quota</b> | 1/1 |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |             |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |             |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Complesso industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 437, Sub.<br>9, Zc. 3, Categoria D1                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Superficie</b> | 4.434,15 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | Normali condizioni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |             |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Il bene n.3 è rappresentato dall'insieme del complesso industriale. Esso è costituito dall'intero piano terra della palazzina uffici, da tre capannoni di diversa dimensione, e da locali accessori quali "locale deposito", "locale pesa", "tettoie" di carico e scarico, "silos". Inoltre ne fa parte il terreno pertinenziale delimitato dalla recinzione, il quale complessivamente sviluppa 11.440,00mq. |                   |             |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |             |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Il bene n.3 è il complesso dei manufatti necessari allo svolgimento dell'attività.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |             |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



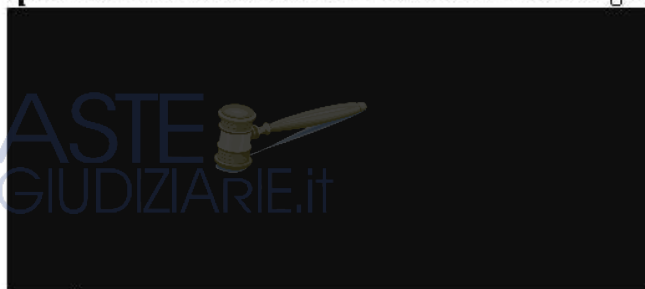


## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA RAIALE N.311,  
PIANO T

### Iscrizioni

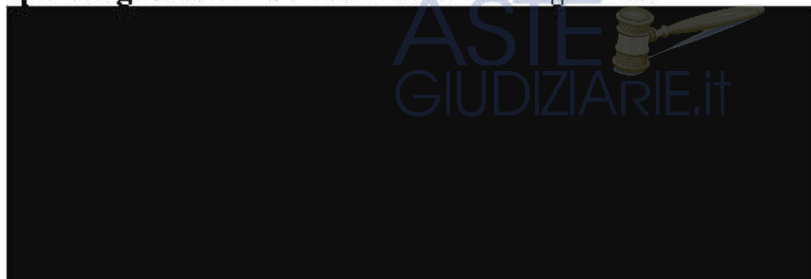
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo



### Trascrizioni

- 
- 



*Iscrizioni*

- 

- 

- 



*Trascrizioni*

- 

- 





**Iscrizioni**

- 



- 

- 

**Trascrizioni**

- 



- 



N.B.: Il Creditore Procedente nell'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30 maggio 2017 ai nn.7220/4988 Reg.Gen./Reg.Part., ha sottoposto a pignoramento oltre ai Beni n.1 / n.2 / n.3 sopra descritti, anche l'area su cui sorge il complesso industriale censita in Catasto Terreni al Foglio di Mappa n.39 del Comune di Pescara, Particella n.437, estesa per 11.440mq. A tal proposito si precisa quanto segue: la citata Particella rappresenta un Ente Urbano. Pertanto per la Particella n.437 del Foglio di Mappa n.39 del Comune di Pescara in Catasto Terreni - pur non essendo stata oggetto di valutazione autonoma - resta comunque necessario cancellare le ipoteche su di essa gravanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

