
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Armidi Giancarla, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2016 del R.G.E.

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Codice fiscale: 00884060526

contro

ICIE COMBO ENERGY GROUP S.r.l.

Codice fiscale: 00827830704

Partita IVA: 00827830704

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	Errore. Il segnalibro non è definito.
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2016 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

All'udienza del 07/12/2017, la sottoscritta Arch. Armidi Giancarla, con studio in Viale Riviera, 211 - 65123 - Pescara (PE), email [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e, in data 14/12/2017, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 28/02/2018 la scrivente comunicava agli esecutati ed alle parti, via PEC e con raccomandata A.R. che in data 09/03/2018 avrebbe effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento.

In data 16/03/2018 la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in contrada Re Martello n.14 del Comune di Loreto Aprutino (PE) in presenza del sig. [REDACTED] e di un proprio collaboratore. (allegati n.ri 1-2)

DESCRIZIONE

(allegati da 3 a 10)

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella contrada Re Martello n.14 del Comune di Loreto Aprutino (PE), in un comparto industriale prossimo alla strada statale 151 che collega l'area vestina alla costa e distante circa 30 Km dagli svincoli autostradali di Pescara Nord.

L'opificio, con superficie coperta lorda di circa mq. 6.855, si articola in 3 corpi di fabbrica costituiti da:

1) un capannone industriale in cemento armato prefabbricato in parte costruito negli anni '80 ed ampliato negli anni 2000, di superficie lorda pari a circa mq.5.280, con altezza massima di ml. 9,50, dotato di carroponte, con annesso 1 magazzino automatico di circa mq .330 ed altezza media di ml.6,60, 1 deposito per attrezzature di superficie lorda pari a mq. 120 ed altezza media pari a ml.5,10 (entrambi costruiti con strutture metalliche), 1 corpo di fabbrica ad un piano fuori terra in cemento armato a servizio delle maestranze (spogliatoio e refettorio) di superficie lorda pari a mq. 190 e 2 tettoie con copertura retrattile di mq.156 in totale con altezza media di ml.5,80.

2) un magazzino in cemento armato adiacente la palazzina uffici di superficie lorda pari a mq. 488. ed altezza media di ,ml. 4,00. L'immobile è stato costruito in parte negli anni '80 e poi ampliato nel 2002.

3) una palazzina a 2 piani fuori terra in cemento armato ad uso uffici costruita negli anni 80 di superficie lorda pari a circa mq. 440, altezza di piano ml. 2,95 adiacente al magazzino descritto al punto 2).

Insistono sull'area dei locali secondari per una superficie totale lorda di mq.60 costituiti da 2 cabine Enel di cui una costruita nel 2005, 1 vasca di accumulo acqua ed 1 locale ad uso dell'impianto antincendio.

Tutte le pareti esterne sono tamponate prevalentemente con pannelli prefabbricati ad eccezione delle pareti della palazzina adibita ad uso uffici che presenta pareti esterne in parte tinteggiate ed in parte con cemento a vista.

Il lotto è recintato, l'area scoperta di circa mq. 6.855 risulta in pessime condizioni e per lo più asfaltata ad eccezione delle fasce perimetrali in cui sono piantumati alberi d'alto fusto ed è recintata.

Il tutto insiste su un lotto di consistenza catastale pari a mq.13.715.

Tutto l'immobile si presenta in un normale stato di conservazione ad eccezione dell'area scoperta asfaltata in pessime condizioni.

La giacitura dell'area è pianeggiante ed il lotto è di forma irregolare con il lato di maggiore sviluppo lungo l'asse nord-ovest / sud-est.

Vi si accede dalla particella 521 facente parte in origine del lotto edificatorio ceduto al Comune di Loreto Aprutino per gli oneri di urbanizzazione dello stesso.

La vendita del bene è soggetta IVA.(allegato n.11)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Opificio ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Re Martello n.14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ICIE COMBO ENERGY GROUP S.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00827830704
Partita IVA: 00827830704

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

- ICIE COMBO ENERGY GROUP S.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto confina con:- particella 446 proprietà XXXXXXXXXX
- particella 521 proprietà COMUNE DI LORETO APRUTINO
- particella 227 proprietà SARDALEASING SPA
- particella 694 Proprietà DTS ENGINEERING SRL
salvo altri e più aggiornati proprietari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CORPO A - Capannone industriale	5201,00 mq	5283,00 mq	1,00	5283,00 mq	9,65 m	T
Magazzino automatico	317,00 mq	332,00 mq	1,00	332,00 mq	6,60 m	T
Deposito muletti	112,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	5,10 m	T
Tettoie	156,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	5,85 m	T
Servizi per le maestranze	145,00 mq	192,00 mq	1,00	192,00 mq	4,00 m	T
CORPO B - Uffici amministrativi	400,00 mq	444,00 mq	1,00	444,00 mq	2,95 m	T-1
CORPO C - Magazzino	475,00 mq	498,00 mq	1,00	498,00 mq	4,00 m	T
CORPI ACCESSORI - 2 cabine Enel	0,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	T
Vsca di accumulo antincendio e locale antincendio	0,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	0,00 m	T
SPAZI ESTERNI DI MANOVRA	6855,00 mq	6855,00 mq	0,03	205,65 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7289,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7289,65 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALLEGATI 12-13-14)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1971 al 24/11/1979	IMPIANTO MECCANOGRAFICO Proprietà dal 16/07/1971 al 07/04/1973: - [REDACTED] [REDACTED] Proprietà dal 07/04/1973 al 24/11/1979: - [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 01 58 40
Dal 24/11/1979 al 27/06/1986	FRAZIONAMENTO N. 12284 Proprietà': -S.R.L.ELETTROSTANDARD ITALIANA MERIDIONALE CON SEDE IN LORETO APRUTINO	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 01 14 10
Dal 27/06/1986 al 08/05/1992	VARIAZIONE D'UFFICIO N.9.19/1986 - SOPPRESSIONE DELLE PARTICELLE 196-197-225 DEL FOGLIO 14 ENTE URBANO DAL 27/06/1986 DIRITTI E ONERI REALI dal 27/06/1986 al 01/08/1988: - S.R.L.ELETTROSTANDARD ITALIANA MERIDIONALE CON SEDE IN LORETO APRUTINO DIRITTI E ONERI REALI dal 01/08/1988 al 08/05/1992: NUOVA ESI	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 37 40

	S.R.L. con sede in SAN MARTINO IN STRADA Nota n.3	
Dal 08/05/1992 al 08/05/1992	TIPO MAPPALE N. 648.1/1992 Proprietà NUOVA ESI S.R.L. con sede in SAN MARTINO IN STRADA Nota n. 4	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 12215
Dal 08/05/1992 al 18/01/2001	VARIAZIONE D'UFFICIO N. 18/1/1992 ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 13715
Dal 19/06/1992 al 19/06/1992	FUSIONE N.23/2/1992 dei subalterni n.ri 1-2-3-4. Proprietà NUOVA ESI S.P.A. con sede in SAN MARTINO IN STRADA FRAZ.CA' DE BOLLI.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 45, Sub. 5 Categoria D1 Piano T-1 Graffato si
Dal 19/06/1992 al 02/01/2004	AMPLIAMENTO N. 24/2/1992 Proprietà dal 19/06/1992 al 29/12/1995: - NUOVA ESI S.P.A. con sede in SAN MARTINO IN STRADA FRAZ.CA' DE BOLLI. Proprietà dal 29/12/1995 al 21/12/1998: - ABB SACE S.P.A. di BERGAMO Proprietà dal 21/12/1998 al 30/05/2001: - ABB SACE TECNOLOGIA DI MEDIA TENSIONE E SISTEMI S.P.A. con sede in DALMINE. Proprietà dal 30/05/2001 al 20/11/2001: - ABB SACE TECNOLOGIA DI MEDIA TENSIONE E SISTEMI S.P.A. con sede in MILANO. Proprietà dal 20/11/2001 al 02/01/2004: - ABB SAE S.P.A. con sede in MILANO.	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 45, Sub. 5 Categoria D1 Superficie catastale , mq Rendita € 24.645,32 Piano T-1 Graffato si
Dal 18/01/2001 al 01/12/2003	TIPO MAPPALE N.45.1/1985 ENTE URBANO Proprietà NUOVA ESI S.R.L. con sede in SAN MARTINO IN STRADA	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 37 15
Dal 01/12/2003 al 07/09/2005	TABELLA DI VARIAZIONE DELLA GEOMETRIA INTERNA DEL LOTTO N.2447.1/2003 ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 37 15
Dal 02/01/2004 al 20/10/2005	AMPLIAMENTO N. 3.1/2004 Proprietà ABB SAE S.P.A. con sede in MILANO.	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 45, Sub. 6 Categoria D1 Superficie catastale , mq Rendita € 25.968,00 Piano T-1 Graffato si
Dal 07/09/2005 al 17/05/2007	VARIAZIONE GEOMETRICA DEL LOTTO N.94612.1/2005 Proprietà NUOVA ESI S.R.L. con sede in SAN MARTINO IN STRADA	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 37 15
Dal 20/10/2005 al 31/10/2005	AMPLIAMENTO n.20677.1/2005 Proprietà ABB SAE S.P.A. con sede in MILANO.	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 45, Sub. 7 Categoria D1 Superficie catastale , mq Rendita € 27.914,00 Piano T-1 Graffato si
Dal 31/10/2005 al 13/06/2007	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO N.21732.1/2005 Proprietà dal 31/10/2005 al 27/12/2005: - ABB SAE S.P.A. con sede in MILANO Proprietà dal 27/12/2005 al 13/06/2007: - ABB	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 45, Sub. 7 Categoria D1 Superficie catastale , mq Rendita € 27.914,00

	ENVIRONMENTAL SERVICE S.R.L. con sede in MILANO	Piano T-1 Graffato si
Dal 27/12/2005 al 13/06/2007	ABB ENVIRONMENTAL SERVICE con sede in MILANO	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 45, Sub. 7 Categoria D1 Rendita € 27.914,00 Piano T-1
Dal 17/05/2007 al 22/07/2011	TABELLA DI VARIAZIONE DELLA GEOMETRIA DEL LOTTO N.153635.1/2007 Proprietà NUOVA ESI S.R.L. con sede in SAN MARTINO IN STRADA Nota n.9	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 37 15
Dal 13/06/2007 al 28/06/2007	AMPLIAMENTO N.3654.1/2007 - ABB ENVIRONMENTAL SERVICE S.R.L. con sede in MILANO.	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 45, Sub. 8 Categoria D1 Superficie catastale , mq Rendita € 27.932,00 Piano T-1 Graffato si
Dal 28/06/2007 al 25/07/2011	ABB ENVIRONMENTAL SERVICE S.R.L. con sede in MILANO. Dati derivanti da VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n.4272.1/2007.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 45, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 27.932,00 Piano T-1
Dal 30/05/2011 al 25/07/2011	ICIE COMBO ENERGY GROUP S.R.L. con sede in TERMOLI	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 45, Sub. 8 Categoria D1 Superficie catastale , mq Rendita € 27.932,00 Piano T-1
Dal 22/07/2011 al 19/01/2018	TIPO MAPPALE PER AMPLIAMENTO N. 224996/2011 Proprietà: -NUOVA ESI S.R.L. con sede in SAN MARTINO IN STRADA Nota n.10	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 45 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 37 15
Dal 25/07/2011 al 05/09/2011	AMPLIAMENTO N.66070.1/2011 Proprietà ICIE COMBO ENERGY GROUP S.R.L. con sede in TERMOLI.	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 45, Sub. 9 Categoria D1 Superficie catastale , mq Rendita € 28.240,00 Piano T-1 Graffato si
Dal 05/09/2011 al 19/01/2018	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 74924.1/2011 Proprietà ICIE COMBO ENERGY GROUP S.R.L. con sede in TERMOLI.	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 45, Sub. 9 Categoria D1 Superficie catastale , mq Rendita € 28.240,00 Piano T-1 Graffato si

IL TITOLARE CATASTALE CORRISPONDE A QUELLO REALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	14	45	9		D1				28240 €	T-1	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	45				Ente Urbano		01 37 15 mq				

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CORPO DI FABBRICA A

Capannone industriale

Fondazioni: plinti e travi in c.a.

Altezza interna utile :da ml 9,65 a ml.5,00

Str. verticali /solai: strutture portanti in calcestruzzo prefabbricato

Copertura: a falde con coppi di in calcestruzzo precompresso

Manto di copertura: pannelli sandwich in acciaio e poliuretano

Pareti esterne ed interne: pannelli prefabbricati e cartongesso

Pavimentazione interna: di tipo industriale

Infissi esterni ed interni: metallici

Magazzino automatico

Fondazioni: fondazione continua in calcestruzzo armato

Altezza interna media : 6,60

Str. verticali /solai: portali in acciaio

Copertura: a falde

Manto di copertura: pannelli sandwich in acciaio e poliuretano

Pareti esterne ed interne:

sandwich in acciaio e poliuretano

Pavimentazione interna: di tipo industriale

Infissi esterni ed interni: metallici

Servizi per le maestranze

Fondazioni: plinti a travi in c.a. costruiti in opera

Altezza interna media: ml.4,00

Str. verticali /solai: strutture portanti in calcestruzzo prefabbricato

Copertura: a falde con tegole in calcestruzzo armato precompresso

Manto di copertura: tegoli prefabbricati impermeabilizzati con pannelli sandwich in acciaio e poliuretano

Pareti esterne ed interne: pannelli prefabbricati in c.a./cartongesso

Pavimentazione interna: tipo industriale

Infissi esterni ed interni: metallici

Deposito

Fondazioni: plinti a travi in c.a. costruiti in opera

Altezza intermedia : ml.5,10

Str. verticali /solai: strutture portanti in acciaio

Copertura: a falde

Manto di copertura: pannelli sandwich in acciaio e poliuretano

Pareti esterne ed interne: pannelli prefabbricati

Pavimentazione interna: tipo industriale

Infissi esterni ed interni: metallici

Tettoie

Copertura retrattile

CORPO DI FABBRICA B

Palazzina uffici

Fondazioni: cemento armato

Altezza interna utile : 2,95 per piano

Str. verticali /solai: struttura prefabbricata in cemento armato e solaio in laterocemento

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: mattoni e cartongesso

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi esterni metallici -porte interne in legno tamburato

CORPO DI FABBRICA C

Magazzino adiacente la palazzina uffici

Fondazioni: plinti a travi in c.a. costruiti in opera

Altezza interna utile : ml. 4,00

Str. verticali /solai: struttura prefabbricata in cemento armato precompresso

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: pannelli prefabbricati e cartongesso

Pavimentazione interna: tipo industriale

Infissi esterni ed interni: metallici

Dotazioni comuni:

Impianto elettrico, idrico, 2 impianti termici di riscaldamento e raffreddamento, antintrusione e antincendio

Area scoperta recintata di circa mq. 6.855 per lo più pavimentata ad asfalto ad eccezione delle fasce perimetrali in cui sono piantumati alberi d'alto fusto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

(ALLEGATI DAL N. 15 AL N.25)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1996 al 09/10/1996	Società "ABB SACE SPA", diritto di PROPRIETA' per la QUOTA di 1/1 dell'unità immobiliare censita nel Catasto Urbano al foglio 14, particella 45, subalterno 5 (poi variato in sub.6, sub.7, sub.8 e sub.9) e delle unità censite nel Catasto Terreni al foglio 14, particella 45 di mq 13.715,00 e particella 521 di mq.1525 per un totale di mq.15240. Codice Fiscale/P.IVA: 00228770160	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARSALA Vilma	29/12/1995	11219/1958	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di PESCARA-Servizio di Pubblicità Immobiliare	26/01/1996	996	795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Milano		1327	
Dal 09/10/1996 al 13/12/2001	NOTA N.1 <u>Dal 09/10/1996 al 22/12/1998</u> proprietà: - Società "ABB SACE SPA", diritto di PROPRIETA' per la QUOTA di 1/1 dell'unità immobiliare censita nel Catasto Urbano al foglio 14, particella 45, subalterno 5 e nel Catasto Terreni al foglio 14, particella 45 di mq 13.715,00. <u>Dal 22/12/1998 al 30/05/2001</u> proprietà: - Società "ABB SACE TECNOLOGIA DI MEDIA TENSIONE E SISTEMI SPA " con sede in DALMINE(BG), diritto di PROPRIETA' per la QUOTA di 1/1 dell'unità immobiliare censita nel Catasto Urbano al foglio 14, particella 45, subalterno 5 e nel Catasto Terreni al foglio 14, particella 45 di mq	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO -cessione particella.521 al Comune di Loreto Aprutino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCACCIA Giovanni	24/09/1996	99208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di PESCARA-Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/10/1996	9055	6434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				3724.1/1996	

	13.715,00. <u>Dal 30/05/2001 al</u> <u>13/12/2001</u> proprietà: - Società "ABB SACE TECNOLOGIA DI MEDIA TENSIONE E SISTEMI SPA " con sede in MILANO,diritto di PROPRIETA' per la QUOTA di 1/1 dell'unità immobiliare censita nel Catasto Urbano al foglio 14,particella 45, subalterno 5 e nel Catasto Terreni al foglio 14,particella 45 di mq 13.715,00. Codice Fiscale/P.IVA: 00228770160				
Dal 13/12/2001 al 25/10/2002	SOCIETA'ABB SAE SPA, (ex Abb Sace Tecnologia di Media Tensione e Sistemi s.p.a.con sede in MILANO), Diritto di PROPRIETA' per la QUOTA di 1/1 dell'unità immobiliare censita nel Catasto Urbano al foglio 14,particella 45, subalterno 5 e nel Catasto Terreni al foglio 14,particella 45 di mq 13.715,00. Codice Fiscale/P.IVA: 00228770160	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARSALA Wilma	20/11/2001	16583	3835
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrata- Ufficio Provinciale di PESCARA-Servizio di Pubblicità Immobiliare	13/12/2001	15663	10738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrata- Ufficio Provinciale di PESCARA-Servizio di Pubblicità Immobiliare					
Dal 25/10/2002 al 31/12/2005	SOCIETA'ABB SAE SPA, (ex Abb Sace Tecnologia di Media Tensione e Sistemi s.p.a.con sede in MILANO) Diritto di PROPRIETA' per la QUOTA di 1/1 dell'unità immobiliare censita nel Catasto Urbano al foglio 14,particella 45, subalterno 5 e nel Catasto Terreni al foglio 14,particella 45 di mq 13.715,00 Codice Fiscale/P.IVA: 00228770160	TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE della ex ABB SACE TECNOLOGIA DI MEDIA TENSIONE E SISTEMI SPA con sede a MILANO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARSALA Wilma	30/05/2001	16202	3694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrata- Ufficio Provinciale di PESCARA-Servizio di Pubblicità Immobiliare	25/10/2002	16240	11737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2005 al 01/06/2011	ABB ENVIRONMENTAL SERVICE SRL con sede in MILANO, Diritto di PROPRIETA' per la	ATTO DI SCISSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	QUOTA di 1/1 dell'unità immobiliare censita nel Catasto Urbano al foglio 14,particella 45, subalterno 7 e nel Catasto Terreni al foglio 14,particella 45 di mq 13.715,00 Codice Fiscale/P.IVA: 00240160465	Notaio LEBANO Pasquale	27/12/2005	229753		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di PESCARA_Servizio di Pubblicità Immobiliare	31/12/2005	22311	13385	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 01/06/2011 al 19/01/2018	ICIE COMBO ENERGY GROUP SRL, Diritto di PROPRIETA' per la QUOTA di 1/1 dell'unità immobiliare censita nel Catasto Urbano al foglio 14,particella 45, subalterno 8 e nel Catasto Terreni al foglio 14,particella 45 di mq 13.715,00. Codice Fiscale/P.IVA: 00827830704	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio CARIELLO Giuseppe	30/05/2011	60719/20905		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di PESCARA_Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/06/2011	8386	5115	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA N.1

I seguenti atti notarili relativi alla modifica di denominazione sociale e modifica di sede risultano non trascritti o trascritti successivamente al 13/12/2001:

- Atto notarile non trascritto del 21/12/1998,repertorio n.13688,Rogante MARSALA Vilma, sede di Milano, registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano al n.46820 il 22/12/1998 (SCISSIONE n.29484.1/2002)la titolarità passa alla società "ABB SACE TECNOLOGIA DI MEDIA TENSIONE E SISTEMI SPA " con sede in DALMINE(BG)con identico codice fiscale/partita iva.
- Atto notarile del 30/05/2001 trascritto il 25/10/2002 repertorio n.16202,Rogante MARSALA Vilma, sede di Milano, registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano al n.1 il 04/06/2001

(TRASFERIMENTO SEDE da Dalmine a MILANO n.29487.1/2002)la titolarità passa alla società "ABB SACE TECNOLOGIA DI MEDIA TENSIONE E SISTEMI SPA " con sede in MILANO.Le tre denominazioni sociali sopra descritte hanno identico codice fiscale/partita iva.

NOTA N.2

I due atti successivi al pignoramento riferiti all'immobile sito nel Comune di Loreto Aprutino (PE)catastralmente individuato al foglio 14,particella 45 sub.9 ed inseriti come allegati n.ri..... si riferiscono ad un DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO ed ad una SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

(ALLEGATI N.RI 15-26-27-28)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a Pescara il 13/07/2005
Reg. gen. 8073 - Reg. part. 1312
Quota: 1.631.836,08
Importo: € 1.631.836,08
A favore di EQUITALIA SUD SPA con sede in ROMA
Contro ICIE COMBO ENERGY GROUP S.r.l.
Capitale: € 815.918,04
Rogante: EQUITALIA SUS S.P.A.
Data: 10/07/2015
N° repertorio: 757/2715
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Pescara il 01/06/2011
Reg. gen. 8388 - Reg. part. 1547
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro ICIE COMBO ENERGY GROUP S.r.l.
Capitale: € 1.750.000,00
Rogante: Notaio CARIELLO Giuseppe
Data: 30/05/2011
N° repertorio: 60720/20906
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Pescara il 01/06/2011
Reg. gen. 8388 - Reg. part. 1547
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro ICIE COMBO ENERGY GROUP S.r.l.
Capitale: € 1.750.000,00
Rogante: Notaio CARIELLO Giuseppe
Data: 30/05/2011
N° repertorio: 607260720/20906

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 04/08/2016

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 6477

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro ICIE COMBO ENERGY GROUP S.r.l.

- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a Pescara il 09/03/2018

Reg. gen. 3092 - Reg. part. 2189

A favore di CONCORDATO PREVENTIVO ICIE COMBO ENERGY GROUP S.R.L.

Contro MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOC.ICIE COMBO ENERGY GROUP S.R.L.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Pescara il 21/11/2018

Reg. gen. 15265 - Reg. part. 10616

A favore TRIBUNALE DI LARINO.

Contro ICIE COMBO ENERGY GROUP S.r.l.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

.

NORMATIVA URBANISTICA

(ALLEGATO N.29)

Il complesso immobiliare ricade in zona "D1" Zona di completamento a prevalente destinazione produttiva) della Variante generale al Piano Regolatore Generale approvata con delibera del Commissario Straordinario n.7/C del 31/01/2013 ed è normato dagli articoli 39 e 40 delle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

(ALLEGATI N.RI 30-31-32)

- Concessione Edilizia n.242 del 27/10/1980 - realizzazione del capannone e palazzina uffici
- Permesso d'uso pratica n.73/1980 del 25 /03/1983
- Concessione Edilizia n.740 del 16/11/1984 - ampliamento
- Licenza Usabilità pratica n.73/1980 del 30/11/1987

- Licenza Usabilità pratica n.46/84 del 30/11/1987
- Licenza Usabilità del 10/07/1997
- Concessione Edilizia n.979 del 20/07/1987 - ampliamento
- Concessione Edilizia n.1365 del 30/07/1990 - ampliamento
- Concessione Edilizia n.1488 del 17/01/1992
- Concessione Edilizia n.1540 del 19/06/1992
- Concessione Edilizia n.2330 del 16/06/1992
- Provvedimento Unico del SUAP n.6 DEL 26/06/2002
- Concessione edilizia n.2359 del 21/11/2002 per variante alla C.E. n. 2330 (allegato n.29)
- Provvedimento Unico del SUAP N.18 DEL 09/12/2002 per variante alla C.E. n.2330
- **DIA n.96 del 29/09/2005 variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie n.2330 del 19/06/ 2002** (allegato n. 30)
- DIA prot.11996 del 25/09/2006 - ampliamento cabina elettrica

Certificato di agibilità prot.8023 del 27/05/2006 relativo ai lavori di "ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato industriale destinato alla costruzione di apparecchi elettrici contraddistinto al NCEU al foglio n.14,subalterno n.7. (allegato n.32)

Dichiarazione di Conformità per il progetto di "Ampliamento della cabina elettrica" depositato presso il Genio Civile della Provincia di Pescara il 24/11/2006 con n.4029.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non sussistono difformità rilevanti.

Secondo l'attestato di certificazione energetica risulta che l' opificio di mq.5.268 è in classe "F", la palazzina destinata agli uffici,il refettorio e gli spogliatoi in classe "D"
L'attestato è stato redatto il 04/10/2010 ed ha validità decennale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: vetustà,ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso

a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. (allegato n.33)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Opificio ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Re Martello n.14

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella contrada Re Martello n.14 del Comune di Loreto Aprutino (PE), in un comparto industriale prossimo alla strada statale 151 che collega l'area vestina alla costa e distante circa 30 Km dagli svincoli autostradali di Pescara Nord. L'opificio, con superficie coperta lorda di circa mq. 6.855, si articola in 3 corpi di fabbrica costituiti da: 1) un capannone industriale in cemento armato prefabbricato in parte costruito negli anni '80 ed ampliato nell'anno 2002, di superficie lorda pari a circa mq.5.280, con altezza massima di ml. 9,50, dotato di carroponte, con annesso 1 magazzino automatico di circa mq 330 ed altezza media di ml.6,60, 1 deposito per attrezzature di superficie lorda pari a mq. 120 ed altezza media pari a ml.5,10 (entrambi costruiti con strutture metalliche), 1 corpo di fabbrica ad un piano fuori terra in cemento armato a servizio delle maestranze (spogliatoio e refettorio) di superficie lorda pari a mq. 190 e 2 tettoie con copertura retrattile di mq.156 in totale con altezza media di ml.5,80. 2) un magazzino in cemento armato adiacente la palazzina uffici di superficie lorda pari a mq. 488. ed altezza media di ,ml. 4,00. L'immobile è stato costruito in parte negli anni '80 e poi ampliato nell'anno 20002. 3) una palazzina a 2 piani fuori terra in cemento armato ad uso uffici costruita negli anni 80 di superficie lorda pari a circa mq. 440, altezza di piano ml. 2,95 adiacente al magazzino descritto al punto 2). Insistono sull'area dei locali secondari per una superficie totale lorda di mq.60 costituiti da 2 cabine Enel di cui una costruita nel 2005, 1 vasca di accumulo acqua ed 1 locale ad uso dell'impianto antincendio. Tutte le pareti esterne sono tamponate prevalentemente con pannelli prefabbricati ad eccezione delle pareti della palazzina adibita ad uso uffici che presenta pareti esterne in parte tinteggiate ed in parte con cemento a vista. Il lotto è recintato, l'area scoperta di circa mq. 6.855 risulta in pessime condizioni e per lo più asfaltata ad eccezione delle fasce perimetrali in cui sono piantumati alberi d'alto fusto. Il tutto insiste su un lotto di consistenza catastale pari a mq.13.715. Tutto l'immobile si presenta in un normale stato di conservazione ad eccezione dell'area scoperta asfaltata in pessime condizioni. La giacitura dell'area è pianeggiante ed il lotto è di forma irregolare con il lato di maggiore sviluppo lungo l'asse nord-ovest / sud-est. Vi si accede dalla particella 521 facente parte del lotto edificatorio ceduto al Comune di Loreto Aprutino per gli oneri di urbanizzazione dello stesso.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 45, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 45, Sub. 9, Categoria D1, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 3.062.220,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Officina Loreto Aprutino (PE) - Contrada Re Martello n.14	7289,65 mq	420,00 €/mq	€ 3.062.220,00	100,00%	€ 3.062.220,00
Valore di stima:					€ 3.062.220,00

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 29/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Armidi Giancarla

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Opificio ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Re Martello n.14
Il compendio oggetto di valutazione è situato nella contrada Re Martello n.14 del Comune di Loreto Aprutino (PE), in un comparto industriale prossimo alla strada statale 151 che collega l'area vestina alla costa e distante circa 30 Km dagli svincoli autostradali di Pescara Nord . L'opificio, con superficie coperta lorda di circa mq. 6.855, si articola in 3 corpi di fabbrica costituiti da: **1)** un capannone industriale in cemento armato prefabbricato in parte costruito negli anni '80 ed ampliato nell'anno 2002, di superficie lorda pari a circa mq.5.280, con altezza massima di ml. 9,50, dotato di carroponte, con annesso 1 magazzino automatico di circa mq 330 ed altezza media di ml. 6,60, 1 deposito per attrezzature di superficie lorda pari a mq. 120 ed altezza media pari a ml. 5,10 (entrambi costruiti con strutture metalliche), 1 corpo di fabbrica ad un piano fuori terra in cemento armato a servizio delle maestranze (spogliatoio e refettorio) di superficie lorda pari a mq. 190 e 2 tettoie con copertura retrattile di mq.156 in totale con altezza media di ml.5,80. **2)** un magazzino in cemento armato adiacente la palazzina uffici di superficie lorda pari a mq. 488. ed altezza media di ,ml. 4,00. L'immobile è stato costruito in parte negli anni '80 e poi ampliato negli anni 2000. **3)** una palazzina a 2 piani fuori terra in cemento armato ad uso uffici costruita negli anni 80 di superficie lorda pari a circa mq. 440, altezza di piano ml. 2,95 adiacente al magazzino descritto al punto 2). Insistono sull'area dei locali secondari per una superficie totale lorda di mq.60 costituiti da 2 cabine Enel di cui una costruita nel 2005, 1 vasca di accumulo acqua ed 1 locale ad uso dell'impianto antincendio. Tutte le pareti esterne sono tamponate prevalentemente con pannelli prefabbricati ad eccezione delle pareti della palazzina adibita ad uso uffici che presenta pareti esterne in parte tinteggiate ed in parte con cemento a vista. Il lotto è recintato, l'area scoperta di circa mq. 6.855 risulta in pessime condizioni e per lo più asfaltata ad eccezione delle fasce perimetrali in cui sono piantumati alberi d'alto fusto. Il tutto insiste su un lotto di consistenza catastale pari a mq.13.715. Tutto l'immobile si presenta in un normale stato di conservazione ad eccezione dell'area scoperta asfaltata in pessime condizioni. , La giacitura dell'area è pianeggiante ed il lotto è di forma irregolare con il lato di maggiore sviluppo lungo l'asse nord-ovest / sud-est. Vi si accede dalla particella 521 facente parte del lotto edificatorio ceduto al Comune di Loreto Aprutino per gli oneri di urbanizzazione dello stesso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 45, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 45, Sub. 9, Categoria D1, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ZONA D1-zona di completamento prevalentemente produttiva. Il complesso immobiliare ricade in zona "D1" Zona di completamento a prevalente destinazione produttiva) della Variante generale al Piano Regolatore Generale approvata con delibera del Commissario Straordinario n.7/C del 31/01/2013 ed è normato dagli articoli 39 e 40 delle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.(allegato n.28)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Officina			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Re Martello n.14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Opificio Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 45, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 45, Sub. 9, Categoria D1, Graffato si	Superficie	7289,65 mq
Descrizione:	<p>Il compendio oggetto di valutazione è situato nella contrada Re Martello n.14 del Comune di Loreto Aprutino (PE), in un comparto industriale prossimo alla strada statale 151 che collega l'area vestina alla costa e distante circa 30 Km dagli svincoli auto stradali di Pescara Nord. L'opificio ,con superficie coperta lorda di circa mq. 6.855, si articola in 3 corpi di fabbrica costituiti da: 1)un capannone industriale in cemento armato prefabbricato in parte costruito negli anni '80 ed ampliato nell' anno 2002, di superficie lorda pari a circa mq.5.280, con altezza massima di ml. 9,50, dotato di carroponte, con annesso 1 magazzino automatico di circa mq .330 ed altezza media di ml.6,60, 1 deposito per attrezzature di superficie lorda pari a mq. 120 ed altezza media pari a ml.5,10 (entrambi costruiti con strutture metalliche), 1corpo di fabbrica ad un piano fuori terra in cemento armato a servizio delle maestranze (spogliatoio e refettorio) di superficie lorda pari a mq. 190 e 2 tettoie con copertura retrattile di mq.156 in totale con altezza media di ml.5,80. 2) un magazzino in cemento armato adiacente la palazzina uffici di superficie lorda pari a mq. 488. ed altezza media di ,ml. 4,00. L'immobile è stato costruito in parte negli anni '80 e poi ampliato nell'anno 2002. 3) una palazzina a 2 piani fuori terra in cemento armato ad uso uffici costruita negli anni 80 di superficie lorda pari a circa mq. 440, altezza di piano ml. 2,95 adiacente al magazzino descritto al punto 2). Insistono sull'area dei locali secondari per una superficie totale lorda di mq.60 costituiti da 2 cabine Enel di cui una costruita nel 2005, 1 vasca di accumulo acqua ed 1 locale ad uso dell'impianto antincendio. Tutte le pareti esterne sono tamponate prevalentemente con pannelli prefabbricati ad eccezione delle pareti della palazzina adibita ad uso uffici che presenta pareti esterne in parte tinteggiate ed in parte con cemento a vista. Il lotto è recintato, l'area scoperta di circa mq. 6.855 risulta in pessime condizioni e per lo più asfaltata ad eccezione delle fasce perimetrali in cui sono piantumati alberi d'alto fusto. Il tutto insiste su un lotto di consistenza catastale pari a mq.13.715. Tutto l'immobile si presenta in un normale stato di conservazione ad eccezione dell'area scoperta asfaltata in pessime condizioni. , La giacitura dell'area è pianeggiante ed il lotto è di forma irregolare con il lato di maggiore sviluppo lungo l'asse nord-ovest / sud-est. Vi si accede dalla particella 521 facente parte del lotto edificatorio ceduto al Comune di Loreto Aprutino per gli oneri di urbanizzazione dello stesso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 04/08/2016

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 6477

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro ICIE COMBO ENERGY GROUP S.r.l.