
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Polidori Pasquale, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc.....	5
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc.....	5
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc.....	6
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	7
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	7
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	7
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	8
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	8
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	9
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	9
Confini	10
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	10
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	10
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	10
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	11
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	11
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	12
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	13
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	13
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	14
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	15
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	16
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	17

Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	18
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	20
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc.....	22
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	24
Stato conservativo.....	27
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	27
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	27
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	28
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	28
Parti Comuni.....	28
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	28
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	29
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	29
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	29
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	29
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	30
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	30
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	31
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	31
Stato di occupazione	32
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	32
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	33
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	35
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	35
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	36
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	38
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	39
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	42
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	43

Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	44
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	45
Normativa urbanistica.....	46
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	46
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc.....	47
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	48
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	49
Regolarità edilizia.....	49
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	49
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	51
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	54
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	55
Vincoli od oneri condominiali	58
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	58
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	58
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	58
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	58
Stima / Formazione lotti	59
Riserve e particolarità da segnalare	64
Riepilogo bando d'asta.....	69
Lotto Unico	69
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2019 del R.G.E.....	73
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 7.016.794,37	73
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	76
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	76
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	76
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	77
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc	77

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 21/01/2020, il sottoscritto Arch. Polidori Pasquale, con studio in Corso Umberto, 44 - 65122 - Pescara (PE), email pasqualepolidoriarchitetto@gmail.com, PEC pasquale.polidori@archiworldpec.it, Tel. 085 42 24 007, Fax 085 45 03 303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
- **Bene N° 3** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
- **Bene N° 4** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 2, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - caratterizzata da locale commerciale al piano terra, con parcheggi antistanti, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali.

L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali.

Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1) e foto nn. 105/118 relativamente alla sistemazione degli spazi esterni.

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

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 3, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - caratterizzata da locale commerciale al piano terra, con parcheggi antistanti, ricadente in via Maiella snc della frazione

di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali.

L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali.

Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi il già citato "Allegato 1") e foto nn. 105/118 relativamente alla sistemazione degli spazi esterni.

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

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Trattasi di locale a servizio di complesso immobiliare a destinazione commerciale identificato dal subalterno 7 categoria D1, caratterizzata da cabina Enel al piano terra (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati), ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, in prossimità della strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali.

L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali.

Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1).

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

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Trattasi di immobile a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", caratterizzato da parcheggio interrato identificato dal subalterno 8 nell'ambito di complesso immobiliare a destinazione commerciale, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali.

L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali.

Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1)

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
- **Bene N° 3** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
- **Bene N° 4** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Detta documentazione appare completa in quanto, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:

- il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 c.p.c.) che evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio, nonché i relativi dati catastali attuali e storici;

- le visure catastali storiche risultano congruenti alla citata certificazione notarile sostitutiva.

Inoltre, il deposito della certificazione notarile (11/10/2019) risulta eseguito entro sessanta giorni dalla data dell'istanza di vendita (17/9/2019).

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Detta documentazione appare completa in quanto, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:

- il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 c.p.c.) che evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio, nonché i relativi dati catastali attuali e storici;

- le visure catastali storiche risultano congruenti alla citata certificazione notarile sostitutiva.

Inoltre, il deposito della certificazione notarile (11/10/2019) risulta eseguito entro sessanta giorni dalla data dell'istanza di vendita (17/9/2019).

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Detta documentazione appare completa in quanto, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:

- il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 c.p.c.) che evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio, nonché i relativi dati catastali attuali e storici;

- le visure catastali storiche risultano congruenti alla citata certificazione notarile sostitutiva.

Inoltre, il deposito della certificazione notarile (11/10/2019) risulta eseguito entro sessanta giorni dalla data dell'istanza di vendita (17/9/2019).

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBIcato A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Detta documentazione appare completa in quanto, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:

- il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 c.p.c.) che evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio, nonché i relativi dati catastali attuali e storici;

- le visure catastali storiche risultano congruenti alla citata certificazione notarile sostitutiva.

Inoltre, il deposito della certificazione notarile (11/10/2019) risulta eseguito entro sessanta giorni dalla data dell'istanza di vendita (17/9/2019).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBIcato A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Occorre precisare che come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf: **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11). Si precisa inoltre, che, giuste indicazioni riportate nella relazione notarile (in atti), il verbale di pignoramento è stato notificato alla **** Omissis **** in data 17/8/2019, in periodo successivo alla data del 9/8/2019 nella quale la società esecutata **** Omissis **** aveva assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBIcato A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Occorre precisare che come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf: **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis

**** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi già citata Copia Visura Storica camerale denominata "Allegato 11").

Si precisa inoltre, che, giuste indicazioni desumibili dalla relazione notarile (in atti), il verbale di pignoramento é stato notificato alla **** Omissis **** in data 17/8/2019, in periodo successivo alla data del 9/8/2019 nel quale la società eseguita **** Omissis **** aveva assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. (vedasi già citata Copia Visura Storica camerale denominata "Allegato 11").

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Occorre precisare che come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società eseguita **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf: **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11). Si precisa inoltre, che, giuste indicazioni desumibili dalla relazione notarile (in atti), il verbale di pignoramento é stato notificato alla **** Omissis **** in data 17/8/2019, in periodo successivo alla data del 9/8/2019 nel quale la società eseguita **** Omissis **** aveva assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Occorre precisare che come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società eseguita **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf: **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11). Si precisa inoltre, che, giuste indicazioni riportate nella relazione notarile (in atti), il verbale di

pignoramento é stato notificato alla **** Omissis **** in data 17/8/2019, in periodo successivo alla data del 9/8/2019 nel quale la società esecutata **** Omissis **** aveva assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).



CONFINI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Il lotto unico nel suo insieme confina con:

- il sub. 4 di proprietà della società **** Omissis **** a seguito di compravendita del 15/10/2018 - Rep. 37049. Racc. n. 20907, di cui alla nota di trascrizione presentata in data 19/10/2018 Reg. Gen. 13751, Reg. Part. 9619, redatto dal notaio **** Omissis ****;
- distacchi da proprietà comunale su due lati (particelle 666, 651 e 653);
- distacchi da strada Provinciale Villa Raspa Villanova;
- distacchi da corte di pertinenza dei fabbricati di cui alle particelle nn. 469 e 545 (vedasi stralcio di mappa catastale ed elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni assegnati denominati rispettivamente "Allegato 2" e "Allegato 3").

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Il lotto unico nel suo insieme confina con:

- il sub. 4 di proprietà della società **** Omissis **** a seguito di compravendita del 15/10/2018 - Rep. 37049. Racc. n. 20907, di cui alla nota di trascrizione presentata in data 19/10/2018 Reg. Gen. 13751, Reg. Part. 9619, redatto dal notaio Francesco Rinaldi;
- distacchi da proprietà comunale su due lati (particelle 666, 651 e 653);
- distacchi da strada Provinciale Villa Raspa Villanova;
- distacchi da corte di pertinenza dei fabbricati di cui alle particelle nn. 469 e 545 (vedasi stralcio di mappa catastale ed elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni assegnati di cui ai già citati rispettivamente "Allegato 2" e "Allegato 3").

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Il lotto unico nel suo insieme confina con:

- il sub. 4 di proprietà della società **** Omissis **** a seguito di compravendita del 15/10/2018 - Rep. 37049. Racc. n. 20907, di cui alla nota di trascrizione presentata in data 19/10/2018 Reg. Gen. 13751, Reg. Part. 9619, redatto dal notaio **** Omissis ****;
- distacchi da proprietà comunale su due lati (particelle 666, 651 e 653);
- distacchi da strada Provinciale Villa Raspa Villanova;
- distacchi da corte di pertinenza dei fabbricati di cui alle particelle nn. 469 e 545 (vedasi stralcio di mappa catastale ed elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni assegnati denominati rispettivamente "Allegato 2" e "Allegato 3").

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Il lotto unico nel suo insieme confina con:

- il sub. 4 di proprietà della società **** Omissis **** a seguito di compravendita del 15/10/2018 - Rep. 37049. Racc. n. 20907, di cui alla nota di trascrizione presentata in data 19/10/2018 Reg. Gen. 13751, Reg. Part. 9619, redatto dal notaio Francesco Rinaldi;
- distacchi da proprietà comunale su due lati (particelle 666, 651 e 653);
- distacchi da strada Provinciale Villa Raspa Villanova;
- distacchi da corte di pertinenza dei fabbricati di cui alle particelle nn. 469 e 545 (vedasi stralcio di mappa catastale ed elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni assegnati denominati rispettivamente "Allegato 2" e "Allegato 3").

CONSISTENZA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	4797,50 mq	5050,00 mq	1,00	5050,00 mq	4,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				5050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5050,00 mq		

Si precisa che a fini di maggiore attendibilità stante la dimensione del complesso commerciale, le superfici sono state desunte dall'elaborato Docfa PE0133959/2009, predisposto dal **** Omissis **** con data di registrazione dell'Ufficio del 8/7/2009 Prot. A1555, riguardante l'immobile di che trattasi, acquisito dal sottoscritto in data 5/3/2020 (vedasi copia elaborato Docfa allegato e denominato "Allegato 10").

Si precisa infine che, giusta prassi tecnica, tenuto debitamente conto della articolazione planimetrico-funzionale del locale commerciale, si è proceduto con applicazione di un coefficiente percentuale di riduzione - medio statistico - del 5% per la determinazione della superficie netta.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	1655,85 mq	1743,00 mq	1,00	1743,00 mq	4,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1743,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1743,00 mq		

Si precisa che a fini di maggiore attendibilità stante la dimensione del complesso commerciale, le superfici sono state desunte dall'elaborato Docfa PE0133959/2009, predisposto dal Geom. **** Omissis **** con data di registrazione dell'Ufficio del 8/7/2009 Prot. A1555, riguardante l'immobile di che trattasi, acquisito dal sottoscritto in data 5/3/2020 (vedasi copia elaborato Docfa di cui al già citato allegato denominato "Allegato 10").

Si precisa infine che, giusta prassi tecnica, tenuto debitamente conto della articolazione planimetrico-funzionale del locale commerciale, si é proceduto con applicazione di un coefficiente percentuale di riduzione - medio statistico - del 5% per la determinazione della superficie netta.

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cabina enel	79,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

Si precisa che a fini di maggiore attendibilità ed in omologia con quanto adottato per l'intero complesso commerciale, le superfici sono state desunte dall'elaborato Docfa PE0133959/2009, predisposto dal Geom. **** Omissis **** con data di registrazione dell'Ufficio del 8/7/2009 Prot. A1555, riguardante l'immobile di che trattasi, acquisito dal sottoscritto in data 5/3/2020 (vedasi copia elaborato Docfa allegato e denominato "Allegato 10"), che corrisponde in termini di superficie lorda con quanto riportato nel progetto di cui alla D.I.A. in Sanatoria del 13/7/2009 Prot. n. 18.318; per quanto concerne la superficie netta, la stessa é stata desunta dalle restituzioni grafiche di cui al citato progetto relativo alla D.I.A. in Sanatoria del 13/7/2009 Prot. n. 18.318 (vedasi copia stralcio progetto in sanatoria denominato "Allegato 24").

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parcheggio interrato	7605,70 mq	8006,00 mq	1,00	8006,00 mq	2,50 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				8006,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8006,00 mq		

Si precisa che a fini di maggiore attendibilità stante la dimensione del parcheggio interrato, le superfici sono state desunte dall'elaborato Docfa PE0133959/2009, predisposto dal Geom. **** Omissis **** con data di registrazione dell'Ufficio del 8/7/2009 Prot. A1555, riguardante l'immobile di che trattasi, acquisito dal sottoscritto in data 5/3/2020 (vedasi copia elaborato Docfa allegato e denominato "Allegato 10").

Si precisa infine che, giusta prassi tecnica, tenuto debitamente conto della articolazione planimetrico-funzionale del parcheggio interrato, si é proceduto con applicazione di un coefficiente percentuale di riduzione - medio statistico - del 5% per la determinazione della superficie netta.

Si precisa che l'altezza di mt. 2,50 riportata nella planimetria catastale coincide con quella indicata nella tavola di progetto di variante al Prov. Suap n. 499/09, di cui al Permesso di costruire in variante n. 63/09 del 16/7/2009, di cui al successivo provvedimento autorizzativo del SUAP n. 531 del 16/7/2009 (vedasi copia stralcio del Permesso di costruire in variante n. 63/09 del 16/7/2009, di cui al successivo provvedimento autorizzativo del SUAP n. 531 del 16/7/2009 denominato "Allegato 27").

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 85
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 27 Qualità Seminativo
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 84
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 29 Qualità Seminativo
Dal 11/06/2009 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 650 Qualità Seminativo
Dal 08/07/2009 al 14/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 650, Zc. 2 Categoria D8

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf : **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11)

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 85
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 27 Qualità Seminativo
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 84
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 29 Qualità Seminativo
Dal 11/06/2009 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 650 Qualità Seminativo
Dal 08/07/2009 al 14/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 650, Zc. 2 Categoria D8

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf : **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi già citata Copia Visura Storica camerale denominata "Allegato 11")

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 85
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 27 Qualità Seminativo
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 84
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 29 Qualità Seminativo
Dal 11/06/2009 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 650 Qualità Seminativo
Dal 08/07/2009 al 14/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 650, Zc. 2 Categoria D8

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf : **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro

Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11)

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 84
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 29 Qualità Seminativo
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 85
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 27 Qualità Seminativo
Dal 11/06/2009 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 650 Qualità Seminativo
Dal 08/07/2009 al 14/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 650, Zc. 2 Categoria D8

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf : **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	650	2		D8				43446 €	T	

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il subalterno 2 ubicato al piano terra viene indicato come "commerciale outlet", con il subalterno 9 che costituisce bene comune non censibile ai subalterni 2,3,4,5 e 8 (vedasi il già citato "Allegato 3").

L'area su cui sorge il complesso commerciale risulta identificata al Catasto Terreni al foglio 37,

particella 650, quale Ente Urbano, per una superficie catastale pari a mq. 13.580 (vedasi copia visura catastale allegata e denominata "Allegato 4").

Per quanto concerne l'articolazione interna si rimanda a quanto riportato nella planimetria catastale (Vedasi copia visura e planimetria catastale allegata e denominata "Allegato 5").

Vi é sostanziale corrispondenza, per quanto potuto riscontrare, tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale a meno di piccolo tratto costituito da quinta per banners pubblicitari in corrispondenza della zona casse, non riportato, nonché variazione della indicazione casse con quella di disimpegno area non commerciale come indicato nelle tavole di progetto allegate al P.d. C. in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 (vedasi copia stralcio permesso di Costruire in Sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 e relativa documentazione tecnico-progettuale "Allegato 14").

Occorrerà procedere ad adeguamento catastale mediante predisposizione di Docfa.



BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	650	3		D8				14996 €	T		

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il subalterno 3 ubicato al piano terra viene indicato come "commerciale outlet", con il subalterno 9 che costituisce bene comune non censibile ai subalterni 2,3,4,5 e 8 (vedasi il già citato "Allegato 3").

L'area su cui sorge il complesso commerciale risulta identificata al Catasto Terreni al foglio 37, particella 650, quale Ente Urbano, per una superficie catastale pari a mq. 13.580 (vedasi già citata copia visura catastale allegata e denominata "Allegato 4").

Per quanto concerne l'articolazione interna si rimanda a quanto riportato nella planimetria catastale. Non vi é corrispondenza, per quanto potuto riscontrare, tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale relativamente:

- a) - alla zona indicata come corner vendita (attualmente utilizzata quale magazzino) per la presenza di due tratti di tramezzatura non indicati nella planimetria catastale;
- b) - alla zona attualmente utilizzata quale locale commerciale (indicata nella planimetria catastale come "**** Omissis ****") in quanto non risultano presenti le due zone laterali indicate come camerini, non é presente in corrispondenza dell'ingresso la zona casse ed i locali adiacenti a destinazione servizi igienici, spogliatoio personale, locale tecnico nonché parete sempre adiacente la zona casse; la zona indicata come camerini, in posizione opposta all'ingresso, presenta una diversa articolazione planimetrica con presenza delle attuali casse non previste come ubicazione nella planimetria catastale; in adiacenza ai locali camerini sono presenti i locali igienici (caratterizzati da wc per disabili, da wc donne e uomini e da antiwc, con adiacente locale "riservato" non riportati nella planimetria catastale.(Vedasi copia visura e planimetria catastale allegata e denominata "Allegato 22").

Occorrerà procedere ad adeguamento catastale con predisposizione di "Docfa".

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	650	7		D1				658 €	T		

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il subalterno 7 ubicato al piano terra viene indicato come "cabina Enel", con il subalterno 9 che costituisce bene comune non censibile ai subalterni 2,3,4,5 e 8 (vedasi il già citato "Allegato 3").

L'area su cui sorge il complesso commerciale risulta identificata al Catasto Terreni al foglio 37, particella 650, quale Ente Urbano, per una superficie catastale pari a mq. 13.580 (vedasi copia visura catastale allegata e denominata "Allegato 4").

Non é stato possibile verificare la rispondenza con quanto riportato nella planimetria catastale stante l'impossibilità di accesso al locale (Vedasi copia visura e planimetria catastale allegata e denominata "Allegato 23")

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	650	8		D8				42458 €	Interrato		

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il subalterno 8 ubicato al piano interrato viene indicato come "garage interrato", con il subalterno 9 che costituisce bene comune non censibile ai subalterni 2,3,4,5 e 8 (vedasi il già citato "Allegato 3").

L'area su cui sorge il complesso commerciale risulta identificata al Catasto Terreni al foglio 37, particella 650, quale Ente Urbano, per una superficie catastale pari a mq. 13.580 (vedasi copia visura catastale allegata e denominata "Allegato 4").

Per quanto concerne l'articolazione interna si rimanda a quanto riportato nella planimetria catastale. Vi é sostanziale corrispondenza, per quanto potuto riscontrare, tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale.

(Vedasi copia visura e planimetria catastale allegata e denominata "Allegato 25")

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Si precisa che:

relativamente al verbale di pignoramento del 17/8/2019 di cui alla nota di trascrizione del 20/9/2019 R.G. 13671 R.P. 9678, con il quale venivano pignorati i seguenti beni: fg. 37, particella 650, subb. 2-3-4-5-6-7-8-,

giuste risultanze di cui alla relazione notarile della dott.ssa **** Omissis **** del 10/8/2019 (in atti), con atto per notaio **** Omissis **** del 15/10/2018 -Rep. 37049 Racc. 20907, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 19/10/2018 ai nn. 13751/9619, in periodo antecedente al su citato pignoramento "... la società **** Omissis **** ... attualmente **** Omissis **** ... in virtù di atto di trasformazione di società per notar **** Omissis **** del 24/11/2017, rep. 35884/20128, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 4/12/2017 ai nn. 16631/11573 vende alla società **** Omissis **** ... la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl. 37 p.lla 650 sub. 4, Fl. 37 p.lla 650 sub. 5 e, Fl. 37 p.lla 650 sub. 6; detto atto di compravendita viene annotato da quietanza con scrittura privata del 3/5/2019 per notar **** Omissis ****, nel quale la società alienante **** Omissis **** dichiara di ricevere la residua somma a saldo ...".

Conseguentemente le unità immobiliari identificate catastalmente al Fl. 37, part. 650, subb. 4-5-6- sono state alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento.

Ad integrazione il sottoscritto esperto ha proceduto all'acquisizione:

1) - dell'atto di compravendita del 15/10/2018 - Rep. 37049. Racc. n. 20907, di cui alla nota di trascrizione presentata in data 19/10/2018 Reg. Gen. 13751, Reg. Part. 9619, redatto dal notaio **** Omissis ****, con il quale la società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig. **** Omissis **** vendeva alla società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig.ra **** Omissis **** "... 2) complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del Comune di Spoltore (PE) località S. Teresa alla via Maiella (ex. SS. 602) in angolo via Monte Velino, costituito da:
- piano terra con portico comune e vari spazi destinati a bar/ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 543;
- intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 942 e una unità residenziale adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 156, confinante con via Maiella, con via Monte Velino e con proprietà condominiale, salvo altri, riportati nel N.C.E.U. in ditta esatta al foglio 37, particella 650, sub: 4, via Maiella snc, piano T, cat. D/8 ... 5, via Maiella snc, piano 1, cat. D/8 ... 6, via Maiella snc, piano 1, cat. A/3 ...".

Si specificava nel su citato atto che il complesso immobiliare descritto al punto 2) "... è stato edificato in virtù di P.U.A. n. 499 del 20 gennaio 2009 e successivo P.U.A. n. 531 del 16 luglio 2009 e D.I.A. presentata il giorno 11 dicembre 2009 al Comune di Spoltore. A seguito di ingiunzione di rimozione di opere di cui al prot. 34789 del 23 dicembre 2011 è stato rilasciato dal medesimo comune di Spoltore, permesso in sanatoria n. 7/14 in data 20 gennaio 2014 (pratica 21/2012). Le società come sopra rappresentate si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ... la vendita segue per il prezzo di ... euro 800.000,00 all'immobile descritto al punto 2) ... sino all'integrale pagamento del prezzo, la società alienante ... si riserva il diritto di proprietà degli immobili venduti ...". Si precisava infine che la società, come rappresentata, dichiara di optare per l'imponibilità del presente atto ad I.V.A. "... avendo ad oggetto una cessione di fabbricati strumentali (che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) effettuata da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 ...".

Al su citato atto veniva allegata, tra le altre documentazioni, visura catastale datata 29/3/2018 nella

quale risultavano di proprietà della **** Omissis **** i subalterni 4,5,6, unitamente alle planimetrie catastali dei su citati sub. 4 (piano terra, bar-ristorante), sub. 5 (piano primo, palestra/centro benessere) e sub. 6 (piano primo, abitazione) e relazione estimativa asseverata redatta dall'Arch. **** Omissis **** (vedasi copia stralcio atto di vendita del 15/10/2018 denominato allegato 6).

2) - dell'atto di assenso alla cancellazione di riserva di proprietà di cui alla data di presentazione del 14/5/2019, Reg. Gen. 6887, Reg. Part. 1158, redatto per notar **** Omissis ****, con il quale nel richiamare precedente atto di vendita del 15/10/2018 ai nn. 37049/20907 con il quale la società **** Omissis **** vendeva (con riserva di proprietà) alla società **** Omissis ****, tra gli altri, complesso commerciale in località S.Teresa di Spoltore identificato catastalmente al fg. 37, part. 650, subb. 4-5-6-, con il presente atto di assenso si stipulava e conveniva che "...la società **** Omissis **** ... rinunzia alla riserva di proprietà e consente che il presente atto venga annotato a margine delle trascrizioni effettuate presso ... l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Pescara ... in data 19 ottobre 2018 ai nn. 13751/9619 ..." (vedasi copia atto di assenso a cancellazione di riserva di proprietà denominato allegato 7).

Si precisa infine che ad oggi non risulta eseguita la variazione catastale delle particelle di cui ai subb. 4-5-6- che risultano, alla data del 14/2/2020, catastalmente ancora in testa alla società **** Omissis **** (vedasi copia visura per soggetto del 14/2/2020 allegata e denominata "Allegato 8").

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società eseguita **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf: **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

Si precisa inoltre, che, giuste indicazioni desumibili dalla relazione notarile (in atti), il verbale di pignoramento é stato notificato alla **** Omissis **** in data 17/8/2019, in periodo successivo alla data del 9/8/2019 nel quale la società eseguita **** Omissis **** aveva assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

Si precisa, ancora che a seguito della ispezione ipotecaria aggiornata al 24/7/2020 (vedasi copia visura ipotecaria aggiornata denominata All. 13), si é riscontrata domanda giudiziale presso il Tribunale di Bari in data 22/4/2020 e trascritta in data 28/4/2020 Reg. Gen. n. 4425 e Reg. Part. n. 3039, a favore della Curatela del Fallimento **** Omissis **** e contro le società **** Omissis **** e **** Omissis ****, inerente le unità immobiliari identificate al foglio 37, particella 650, subb. 4-5-6 (alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento), con il quale si evidenziava in appresso: "voglia l'illustrissimo sig. Giudice Unico del Tribunale di Bari, rigettata ogni contraria istanza: 1 accertare e dichiarare che la curatela del fallimento **** Omissis **** è creditrice della società **** Omissis **** già **** Omissis **** della complessiva somma di €. 3.968.320,63 e, per l'effetto, condannare la società **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore della curatela istante della complessiva somma di €. 3.968.320,63, oltre interessi commerciali con le decorrenze e la misura di cui agli artt. 4 e 5 del d.lgs. n. 231/2002, ovvero quella diversa somma che sarà accertata in corso di causa. 2 in accoglimento della domanda di revocazione proposta, ed accertata la sussistenza delle condizioni di legge, dichiarare inefficace e revocare nei confronti della curatela del fallimento della **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, e quindi della massa dei relativi creditori, ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per gli effetti dell'art. 2902 c.c., l'atto a rogito notaio dr. **** Omissis **** di Bari del 15.10.18, rep. n. 37049, racc. n. 20907, registrato in Bari il 19.10.18, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pescara in data 19.10.18 n.13751 r.g. e n. 9619 r.p. con cui la società **** Omissis **** oggi **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis ****, i seguenti immobili: i. il complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del comune di Spoltore Pe località S.Teresa, alla via Maiella ex ss.602 in angolo via Monte Velino, costituito da : -piano terra con portico comune a vari spazi destinati a bar ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa mq 543; -intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa mq 942 ed una unità residenziale

adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa mq 156; gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. al foglio 37, particella 650, subalterni: - 4, via Maiella snc, piano T, cat. D8, rendita e 4.918,00; -5, via Maiella, piano 1, cat. D8, rendita e 14.962,00; -6, via Maiella, piano 1, cat. A3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale mq 118, rendita €. 335,70 a detto compendio é stato attribuito il prezzo di €. 800.000,00 (ottocentomila). La vendita risulta effettuata con riserva di proprietà e la riserva é stata successivamente sciolta e di tanto si ha conferma dall'annotazione eseguita in data 14.05.19 annotazione n. 6887 r.g. 3 in via istruttoria, in caso di contestazione: - ordinare alla società **** Omissis ****##, ai sensi e per gli effetti dell'art. 210 cpc, la produzione in giudizio dei registri iva vendite ed acquisti relativi agli anni 2016 e 2017 ed il libro giornale relativo agli anni 2016 e 2017. 4 ordinare al Direttore dell'Agenzia delle Entrate, uffici del Territorio di Pescara di procedere alle annotazioni conseguenti alle statuizioni pronunciate inerenti la domanda di revocatoria ex art.2901 cpc, esonerandoli da ogni responsabilità. 5 dichiara che il valore della controversia é di €. 3.968.320,63 e, comunque, superiore ad €. 520.000,00 e che il C.U. teoricamente dovuto é pari a €. 1.686,00 che, tuttavia, non sarà versato attesa la carenza di liquidità della Curatela del fallimento, già attestata con provvedimento del giudice delegato del 2.01.2020, e dichiarata con il presente atto, che consente l'ammissione ai benefici del patrocinio a spese dello Stato ai sensi dell'art. 144 del dpr n. 115/2002 ..." (vedasi All. 13)

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Si precisa che:

relativamente al verbale di pignoramento del 17/8/2019 di cui alla nota di trascrizione del 20/9/2019 R.G. 13671 R.P. 9678, con il quale venivano pignorati i seguenti beni: fg. 37, particella 650, subb. 2-3-4-5-6-7-8-

giuste risultanze di cui alla relazione notarile della dott.ssa Maria Landolfo del 10/8/2019, con atto per notaio Rinaldi del 15/10/2018 -Rep. 37049 Racc. 20907, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 19/10/2018 ai nn. 13751/9619, in periodo antecedente al su citato pignoramento "... la società **** Omissis **** ... attualmente **** Omissis **** ... in virtù di atto di trasformazione di società per notar **** Omissis **** del 24/11/2017, rep. 35884/20128, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 4/12/2017 ai nn. 16631/11573 vende alla società **** Omissis **** ... la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl. 37 p.lla 650 sub. 4, Fl. 37 p.lla 650 sub. 5 e, Fl. 37 p.lla 650 sub. 6; detto atto di compravendita viene annotato da quietanza con scrittura privata del 3/5/2019 per notar **** Omissis ****, nel quale la società alienante **** Omissis **** dichiara di ricevere la residua somma a saldo ...".

Conseguentemente le unità immobiliari identificate catastalmente al Fl. 37, part. 650, subb. 4-5-6- sono state alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento.

Ad integrazione il sottoscritto esperto ha proceduto all'acquisizione:

1) - dell'atto di compravendita del 15/10/2018 - Rep. 37049. Racc. n. 20907, di cui alla nota di trascrizione presentata in data 19/10/2018 Reg. Gen. 13751, Reg. Part. 9619, redatto dal notaio **** Omissis ****, con il quale la società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig. **** Omissis **** vendeva alla società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig.ra **** Omissis **** "... 2) complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del Comune di Spoltore (PE) località S. Teresa alla via Maiella (ex. SS. 602) in angolo via Monte Velino, costituito da: - piano terra con portico comune e vari spazi destinati a bar/ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 543; - intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 942 e una unità residenziale adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 156, confinante con via Maiella, con via Monte Velino e con proprietà condominiale, salvo altri, riportati nel N.C.E.U. in ditta esatta al foglio 37, particella 650, sub: 4, via Maiella snc, piano T, cat. D/8 ... 5, via Maiella snc, piano 1, cat. D/8 ... 6, via Maiella snc, piano 1, cat. A/3 ...".

Si specificava nel su citato atto che il complesso immobiliare descritto al punto 2) "... é stato edificato in virtù di P.U.A. n. 499 del 20 gennaio 2009 e successivo P.U.A. n. 531 del 16 luglio 2009 e D.I.A. presentata il giorno 11 dicembre 2009 al Comune di Spoltore. A seguito di ingiunzione di rimozione di opere di cui al prot. 34789 del 23 dicembre 2011 é stato rilasciato dal medesimo comune di Spoltore, permesso in sanatoria n. 7/14 in data 20 gennaio 2014 (pratica 21/2012). Le società come sopra rappresentate si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ... la vendita segue per il prezzo di ... euro 800.000,00 all'immobile descritto al punto 2) ... sino all'integrale pagamento del prezzo, la società alienante ... si riserva il diritto di proprietà degli immobili venduti ...". Si precisava infine che la società, come rappresentata, dichiara di optare per l'imponibilità del presente atto ad I.V.A. "... avendo ad oggetto una cessione di fabbricati strumentali (che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) effettuata da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 ...".

Al su citato atto veniva allegata, tra le altre documentazioni, visura catastale datata 29/3/2018 nella quale risultavano di proprietà della **** Omissis **** i subalterni 4,5,6, unitamente alle planimetrie catastali dei su citati sub. 4 (piano terra, bar-ristorante), sub. 5 (piano primo, palestra/centro benessere) e sub. 6 (piano primo, abitazione) e relazione estimativa asseverata redatta dall'Arch. **** Omissis **** (vedasi copia stralcio atto di vendita del 15/10/2018 denominato "Allegato 6").

2) - dell'atto di assenso alla cancellazione di riserva di proprietà di cui alla data di presentazione del 14/5/2019, Reg. Gen. 6887, Reg. Part. 1158, redatto per notar **** Omissis ****, con il quale nel richiamare precedente atto di vendita del 15/10/2018 ai nn. 37049/20907 con il quale la società **** Omissis **** vendeva (con riserva di proprietà) alla società **** Omissis ****, tra gli altri, complesso commerciale in località S.Teresa di Spoltore identificato catastalmente al fg. 37, part. 650, subb. 4-5-6-, con il presente atto di assenso si stipulava e conveniva che "...la società **** Omissis **** ... rinuncia alla riserva di proprietà e consente che il presente atto venga annotato a margine delle trascrizioni effettuate presso ... l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Pescara ... in data 19 ottobre 2018 ai nn. 13751/9619 ..." (vedasi copia atto di assenso a cancellazione di riserva di proprietà denominato "Allegato 7").

Si precisa infine che ad oggi non risulta eseguita la variazione catastale delle particelle di cui ai subb. 4-5-6- che risultano, alla data del 14/2/2020, catastalmente ancora in testa alla società **** Omissis **** (vedasi copia visura per soggetto del 14/2/2020 allegata e denominata "Allegato 8").

Come desumibile nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf: **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata "Allegato 11").

Si precisa inoltre, che, giuste indicazioni riportate nella relazione notarile (in atti), il verbale di pignoramento é stato notificato alla **** Omissis **** in data 17/8/2019, in periodo successivo alla data del 9/8/2019 nel quale la società esecutata **** Omissis **** aveva assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata "Allegato 11").

Si precisa, ancora che a seguito della ispezione ipotecaria aggiornata al 24/7/2020 (vedasi copia visura ipotecaria aggiornata denominata All. 13), si é riscontrata domanda giudiziale presso il Tribunale di Bari in data 22/4/2020 e trascritta in data 28/4/2020 Reg. Gen. n. 4425 e Reg. Part. n. 3039, a favore della Curatela del Fallimento **** Omissis **** e contro le società **** Omissis **** e **** Omissis ****, inerente le unità immobiliari identificate al foglio 37, particella 650, subb. 4-5-6 (alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento), con il quale si evidenziava in appresso: "voglia l'illustrissimo sig. Giudice Unico del Tribunale di Bari, rigettata ogni contraria istanza: 1 accertare e dichiarare che la curatela del fallimento **** Omissis **** è creditrice della società **** Omissis **** già **** Omissis **** della complessiva somma di €. 3.968.320,63 e, per l'effetto, condannare la società **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore della curatela istante della complessiva somma di €. 3.968.320,63,

oltre interessi commerciali con le decorrenze e la misura di cui agli artt. 4 e 5 del d.lgs. n. 231/2002, ovvero quella diversa somma che sarà accertata in corso di causa. 2 in accoglimento della domanda di revocazione proposta, ed accertata la sussistenza delle condizioni di legge, dichiarare inefficace e revocare nei confronti della curatela del fallimento della **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, e quindi della massa dei relativi creditori, ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per gli effetti dell'art. 2902 c.c., l'atto a rogito notaio dr. **** Omissis **** di Bari del 15.10.18, rep. n. 37049, racc. n. 20907, registrato in Bari il 19.10.18, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pescara in data 19.10.18 n.13751 r.g. e n. 9619 r.p. con cui la società **** Omissis **** oggi **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis ****, i seguenti immobili: i. il complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del comune di Spoltore Pe località S.Teresa, alla via Maiella ex ss.602 in angolo via Monte Velino, costituito da : -piano terra con portico comune a vari spazi destinati a bar ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa mq 543; -intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa mq 942 ed una unità residenziale adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa mq 156; gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. al foglio 37, particella 650, subalterni: - 4,via Maiella snc, piano T, cat. D8, rendita e 4.918,00; -5, via Maiella, piano 1, cat. D8, rendita e14.962,00; -6, via Maiella, piano 1, cat. A3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale mq 118, rendita €. 335,70 a detto compendio é stato attribuito il prezzo di €. 800.000,00 (ottocentomila). La vendita risulta effettuata con riserva di proprietà e la riserva é stata successivamente sciolta e di tanto si ha conferma dall'annotazione eseguita in data 14.05.19 annotazione n. 6887 r.g. 3 in via istruttoria, in caso di contestazione: - ordinare alla società **** Omissis ****, ai sensi e per gli effetti dell'art. 210 cpc, la produzione in giudizio dei registri iva vendite ed acquisti relativi agli anni 2016 e 2017 ed il libro giornale relativo agli anni 2016 e 2017. 4 ordinare al Direttore dell'Agenzia delle Entrate, uffici del Territorio di Pescara di procedere alle annotazioni conseguenti alle statuizioni pronunciate inerenti la domanda di revocatoria ex art.2901 cpc, esonerandoli da ogni responsabilità. 5 dichiara che il valore della controversia é di €. 3.968.320,63 e, comunque, superiore ad €. 520.000,00 e che il C.U. teoricamente dovuto é pari a €. 1.686,00 che, tuttavia, non sarà versato attesa la carenza di liquidità della Curatela del fallimento, già attestata con provvedimento del giudice delegato del 2.01.2020, e dichiarata con il presente atto, che consente l'ammissione ai benefici del patrocinio a spese dello Stato ai sensi dell'art. 144 del DPR n. 115/2002 ..." (vedasi All. 13)

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Si precisa che:

relativamente al verbale di pignoramento del 17/8/2019 di cui alla nota di trascrizione del 20/9/2019 R.G. 13671 R.P. 9678, con il quale venivano pignorati i seguenti beni: fg. 37, particella 650, subb. 2-3-4-5-6-7-8-,

giuste risultanze di cui alla relazione notarile della dott.ssa Maria Landolfo del 10/8/2019, con atto per notaio Rinaldi del 15/10/2018 -Rep. 37049 Racc. 20907, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 19/10/2018 ai nn. 13751/9619, in periodo antecedente al su citato pignoramento "... la società **** Omissis **** ... attualmente **** Omissis **** ... in virtù di atto di trasformazione di società per notar **** Omissis **** del 24/11/2017, rep. 35884/20128, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 4/12/2017 ai nn. 16631/11573 vende alla società **** Omissis **** ... la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl. 37 p.lla 650 sub. 4, Fl. 37 p.lla 650 sub. 5 e, Fl. 37 p.lla 650 sub. 6; detto atto di compravendita viene annotato da quietanza con scrittura privata del 3/5/2019 per notar **** Omissis ****, nel quale la società alienante **** Omissis **** dichiara di ricevere la residua somma a saldo ...".

Conseguentemente le unità immobiliari identificate catastalmente al Fl. 37, part. 650, subb. 4-5-6- sono state alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento.

Ad integrazione il sottoscritto esperto ha proceduto all'acquisizione:

1) - dell'atto di compravendita del 15/10/2018 - Rep. 37049. Racc. n. 20907, di cui alla nota di trascrizione presentata in data 19/10/2018 Reg. Gen. 13751, Reg. Part. 9619, redatto dal notaio **** Omissis ****, con il quale la società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig. **** Omissis **** vendeva alla società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig.ra **** Omissis **** "... 2) complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del Comune di Spoltore (PE) località S. Teresa alla via Maiella (ex. SS. 602) in angolo via Monte Velino, costituito da:

- piano terra con portico comune e vari spazi destinati a bar/ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 543;
- intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 942 e una unità residenziale adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 156, confinante con via Maiella, con via Monte Velino e con proprietà condominiale, salvo altri, riportati nel N.C.E.U. in ditta esatta al foglio 37, particella 650, sub: 4, via Maiella snc, piano T, cat. D/8 ... 5, via Maiella snc, piano 1, cat. D/8 ... 6, via Maiella snc, piano 1, cat. A/3 ...".

Si specificava nel su citato atto che il complesso immobiliare descritto al punto 2) "... é stato edificato in virtù di P.U.A. n. 499 del 20 gennaio 2009 e successivo P.U.A. n. 531 del 16 luglio 2009 e D.I.A. presentata il giorno 11 dicembre 2009 al Comune di Spoltore. A seguito di ingiunzione di rimozione di opere di cui al prot. 34789 del 23 dicembre 2011 é stato rilasciato dal medesimo comune di Spoltore, permesso in sanatoria n. 7/14 in data 20 gennaio 2014 (pratica 21/2012).Le società come sopra rappresentate si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ... la vendita segue per il prezzo di ... euro 800.000,00 all'immobile descritto al punto 2) ... sino all'integrale pagamento del prezzo, la società alienante ... si riserva il diritto di proprietà degli immobili venduti ...". Si precisava infine che la società, come rappresentata, dichiara di optare per l'imponibilità del presente atto ad I.V.A. "... avendo ad oggetto una cessione di fabbricati strumentali (che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) effettuata da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 ...".

Al su citato atto veniva allegata, tra le altre documentazioni, visura catastale datata 29/3/2018 nella quale risultavano di proprietà della **** Omissis **** i subalterni 4,5,6, unitamente alle planimetrie catastali dei su citati sub. 4 (piano terra, bar-ristorante), sub. 5 (piano primo, palestra/centro benessere) e sub. 6 (piano primo, abitazione) e relazione estimativa asseverata redatta dall'Arch. **** Omissis **** (vedasi copia stralcio atto di vendita del 15/10/2018 denominato allegato 6).

2) - dell'atto di assenso alla cancellazione di riserva di proprietà di cui alla data di presentazione del 14/5/2019, Reg. Gen. 6887, Reg. Part. 1158, redatto per notar **** Omissis ****, con il quale nel richiamare precedente atto di vendita del 15/10/2018 ai nn. 37049/20907 con il quale la società **** Omissis **** vendeva (con riserva di proprietà) alla società **** Omissis ****, tra gli altri, complesso commerciale in località S.Teresa di Spoltore identificato catastalmente al fg. 37, part. 650, subb. 4-5-6-, con il presente atto di assenso si stipulava e conveniva che "...la società **** Omissis **** ... rinuncia alla riserva di proprietà e consente che il presente atto venga annotato a margine delle trascrizioni effettuate presso ... l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Pescara ... in data 19 ottobre 2018 ai nn. 13751/9619 ..." (vedasi copia atto di assenso a cancellazione di riserva di proprietà denominato allegato 7).

Si precisa infine che ad oggi non risulta eseguita la variazione catastale delle particelle di cui ai subb. 4-5-6- che risultano, alla data del 14/2/2020, catastalmente ancora in testa alla società **** Omissis **** (vedasi copia visura per soggetto del 14/2/2020 allegata e denominata "Allegato 8").

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf: **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

Si precisa inoltre, che, giuste indicazioni riportate nella relazione notarile (in atti), il verbale di pignoramento é stato notificato alla **** Omissis **** in data 17/8/2019, in periodo successivo alla data

del 9/8/2019 nel quale la società esecutata **** Omissis **** aveva assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

Si precisa, ancora che a seguito della ispezione ipotecaria aggiornata al 24/7/2020 (vedasi copia visura ipotecaria aggiornata denominata All. 13), si é riscontrata domanda giudiziale presso il Tribunale di Bari in data 22/4/2020 e trascritta in data 28/4/2020 Reg. Gen. n. 4425 e Reg. Part. n. 3039, a favore della Curatela del Fallimento **** Omissis **** e contro le società **** Omissis **** e **** Omissis ****, inerente le unità immobiliari identificate al foglio 37, particella 650, subb. 4-5-6 (alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento), con il quale si evidenziava in appresso: "voglia l'illustrissimo sig. Giudice Unico del Tribunale di Bari, rigettata ogni contraria istanza: 1 accertare e dichiarare che la curatela del fallimento **** Omissis **** è creditrice della società **** Omissis **** già **** Omissis **** della complessiva somma di €. 3.968.320,63 e, per l'effetto, condannare la società **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore della curatela istante della complessiva somma di €. 3.968.320,63, oltre interessi commerciali con le decorrenze e la misura di cui agli artt. 4 e 5 del d.lgs. n. 231/2002, ovvero quella diversa somma che sarà accertata in corso di causa. 2 in accoglimento della domanda di revocazione proposta, ed accertata la sussistenza delle condizioni di legge, dichiarare inefficace e revocare nei confronti della curatela del fallimento della **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, e quindi della massa dei relativi creditori, ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per gli effetti dell'art. 2902 c.c., l'atto a rogito notaio dr. **** Omissis **** di Bari del 15.10.18, rep. n. 37049, racc. n. 20907, registrato in Bari il 19.10.18, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pescara in data 19.10.18 n.13751 r.g. e n. 9619 r.p. con cui la società **** Omissis **** oggi **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis ****, i seguenti immobili: i. il complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del comune di Spoltore Pe località S.Teresa, alla via Maiella ex ss.602 in angolo via Monte Velino, costituito da : -piano terra con portico comune a vari spazi destinati a bar ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa mq 543; -intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa mq 942 ed una unità residenziale adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa mq 156; gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. al foglio 37, particella 650, subalterni: - 4, via Maiella snc, piano T, cat. D8, rendita e 4.918,00; -5, via Maiella, piano 1, cat. D8, rendita e 14.962,00; -6, via Maiella, piano 1, cat. A3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale mq 118, rendita €. 335,70 a detto compendio é stato attribuito il prezzo di €. 800.000,00 (ottocentomila). La vendita risulta effettuata con riserva di proprietà e la riserva é stata successivamente sciolta e di tanto si ha conferma dall'annotazione eseguita in data 14.05.19 annotazione n. 6887 r.g. 3 in via istruttoria, in caso di contestazione: - ordinare alla società **** Omissis ****, ai sensi e per gli effetti dell'art. 210 cpc, la produzione in giudizio dei registri iva vendite ed acquisti relativi agli anni 2016 e 2017 ed il libro giornale relativo agli anni 2016 e 2017. 4 ordinare al Direttore dell'Agenzia delle Entrate, uffici del Territorio di Pescara di procedere alle annotazioni conseguenti alle statuizioni pronunciate inerenti la domanda di revocatoria ex art.2901 cpc, esonerandoli da ogni responsabilità. 5 dichiara che il valore della controversia é di €. 3.968.320,63 e, comunque, superiore ad €. 520.000,00 e che il C.U. teoricamente dovuto é pari a €. 1.686,00 che, tuttavia, non sarà versato attesa la carenza di liquidità della Curatela del fallimento, già attestata con provvedimento del giudice delegato del 2.01.2020, e dichiarata con il presente atto, che consente l'ammissione ai benefici del patrocinio a spese dello Stato ai sensi dell'art. 144 del dpr n. 115/2002 ..." (vedasi All. 13)

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Si precisa che:

relativamente al verbale di pignoramento del 17/8/2019 di cui alla nota di trascrizione del 20/9/2019 R.G. 13671 R.P. 9678, con il quale venivano pignorati i seguenti beni: fg. 37, particella 650, subb. 2-3-4-

5-6-7-8-,

giuste risultanze di cui alla relazione notarile della dott.ssa Maria Landolfo del 10/8/2019, con atto per notaio Rinaldi del 15/10/2018 –Rep. 37049 Racc. 20907, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 19/10/2018 ai nn. 13751/9619, in periodo antecedente al su citato pignoramento “... la società **** Omissis **** ... attualmente **** Omissis **** ... in virtù di atto di trasformazione di società per notar **** Omissis **** del 24/11/2017, rep. 35884/20128, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 4/12/2017 ai nn. 16631/11573 vende alla società **** Omissis **** ... la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl. 37 p.lla 650 sub. 4, Fl. 37 p.lla 650 sub. 5 e, Fl. 37 p.lla 650 sub. 6; detto atto di compravendita viene annotato da quietanza con scrittura privata del 3/5/2019 per notar **** Omissis ****, nel quale la società alienante **** Omissis **** dichiara di ricevere la residua somma a saldo ...”.

Conseguentemente le unità immobiliari identificate catastalmente al Fl. 37, part. 650, subb. 4-5-6- sono state alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento.

Ad integrazione il sottoscritto esperto ha proceduto all'acquisizione:

1) - dell'atto di compravendita del 15/10/2018 - Rep. 37049. Racc. n. 20907, di cui alla nota di trascrizione presentata in data 19/10/2018 Reg. Gen. 13751, Reg. Part. 9619, redatto dal notaio **** Omissis ****, con il quale la società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig. **** Omissis **** vendeva alla società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig.ra **** Omissis **** "... 2) complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del Comune di Spoltore (PE) località S. Teresa alla via Maiella (ex. SS. 602) in angolo via Monte Velino, costituito da:

- piano terra con portico comune e vari spazi destinati a bar/ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 543;

- intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 942 e una unità residenziale adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 156, confinante con via Maiella, con via Monte Velino e con proprietà condominiale, salvo altri, riportati nel N.C.E.U. in ditta esatta al foglio 37, particella 650, sub: 4, via Maiella snc, piano T, cat. D/8 ... 5, via Maiella snc, piano 1, cat. D/8 ... 6, via Maiella snc, piano 1, cat. A/3 ... ”.

Si specificava nel su citato atto che il complesso immobiliare descritto al punto 2) "... è stato edificato in virtù di P.U.A. n. 499 del 20 gennaio 2009 e successivo P.U.A. n. 531 del 16 luglio 2009 e D.I.A. presentata il giorno 11 dicembre 2009 al Comune di Spoltore. A seguito di ingiunzione di rimozione di opere di cui al prot. 34789 del 23 dicembre 2011 è stato rilasciato dal medesimo comune di Spoltore, permesso in sanatoria n. 7/14 in data 20 gennaio 2014 (pratica 21/2012).Le società come sopra rappresentate si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ... la vendita segue per il prezzo di ... euro 800.000,00 all'immobile descritto al punto 2) ... sino all'integrale pagamento del prezzo, la società alienante ... si riserva il diritto di proprietà degli immobili venduti ...”.

Si precisava infine che la società, come rappresentata, dichiara di optare per l'imponibilità del presente atto ad I.V.A. "... avendo ad oggetto una cessione di fabbricati strumentali (che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) effettuata da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 ...”.

Al su citato atto veniva allegata, tra le altre documentazioni, visura catastale datata 29/3/2018 nella quale risultavano di proprietà della **** Omissis **** i subalterni 4,5,6, unitamente alle planimetrie catastali dei su citati sub. 4 (piano terra, bar-ristorante), sub. 5 (piano primo, palestra/centro benessere) e sub. 6 (piano primo, abitazione) e relazione estimativa asseverata redatta dall'Arch. **** Omissis **** (vedasi copia stralcio atto di vendita del 15/10/2018 denominato allegato 6).

2) - dell'atto di assenso alla cancellazione di riserva di proprietà di cui alla data di presentazione del 14/5/2019, Reg. Gen. 6887, Reg. Part. 1158, redatto per notar **** Omissis ****, con il quale nel richiamare precedente atto di vendita del 15/10/2018 ai nn. 37049/20907 con il quale la società **** Omissis **** vendeva (con riserva di proprietà) alla società **** Omissis ****, tra gli altri, complesso commerciale in località S.Teresa di Spoltore identificato catastalmente al fg. 37, part. 650, subb. 4-5-6-, con il presente atto di assenso si stipulava e conveniva che "...la società **** Omissis **** ... rinuncia

alla riserva di proprietà e consente che il presente atto venga annotato a margine delle trascrizioni effettuate presso ... l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Pescara ... in data 19 ottobre 2018 ai nn. 13751/9619 ..." (vedasi copia atto di assenso a cancellazione di riserva di proprietà denominato allegato 7).

Si precisa infine che ad oggi non risulta eseguita la variazione catastale delle particelle di cui ai subb. 4-5-6- che risultano, alla data del 14/2/2020, catastalmente ancora in testa alla società **** Omissis **** (vedasi copia visura per soggetto del 14/2/2020 allegata e denominata "Allegato 8").

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf: **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

Si precisa inoltre, che, giuste indicazioni desumibili dalla relazione notarile (in atti), il verbale di pignoramento é stato notificato alla **** Omissis **** in data 17/8/2019, in periodo successivo alla data del 9/8/2019 nel quale la società esecutata **** Omissis **** aveva assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

Si precisa, ancora che a seguito della ispezione ipotecaria aggiornata al 24/7/2020 (vedasi copia visura ipotecaria aggiornata denominata All. 13), si é riscontrata domanda giudiziale presso il Tribunale di Bari in data 22/4/2020 e trascritta in data 28/4/2020 Reg. Gen. n. 4425 e Reg. Part. n. 3039, a favore della Curatela del Fallimento **** Omissis **** e contro le società **** Omissis **** e **** Omissis ****, inerente le unità immobiliari identificate al foglio 37, particella 650, subb. 4-5-6 (alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento), con il quale si evidenziava in appresso: "voglia l'illustrissimo sig. Giudice Unico del Tribunale di Bari, rigettata ogni contraria istanza: 1 accertare e dichiarare che la curatela del fallimento **** Omissis **** è creditrice della società **** Omissis **** già **** Omissis **** della complessiva somma di €. 3.968.320,63 e, per l'effetto, condannare la società **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore della curatela istante della complessiva somma di €. 3.968.320,63, oltre interessi commerciali con le decorrenze e la misura di cui agli artt. 4 e 5 del d.lgs. n. 231/2002, ovvero quella diversa somma che sarà accertata in corso di causa. 2 in accoglimento della domanda di revocazione proposta, ed accertata la sussistenza delle condizioni di legge, dichiarare inefficace e revocare nei confronti della curatela del fallimento della **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, e quindi della massa dei relativi creditori, ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per gli effetti dell'art. 2902 c.c., l'atto a rogito notaio dr. **** Omissis **** di Bari del 15.10.18, rep. n. 37049, racc. n. 20907, registrato in Bari il 19.10.18, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pescara in data 19.10.18 n.13751 r.g. e n. 9619 r.p. con cui la società **** Omissis **** oggi **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis ****, i seguenti immobili: i. il complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del comune di Spoltore Pe località S.Teresa, alla via Maiella ex ss.602 in angolo via Monte Velino, costituito da : -piano terra con portico comune a vari spazi destinati a bar ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa mq 543; -intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa mq 942 ed una unità residenziale adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa mq 156; gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. al foglio 37, particella 650, subalterni: - 4,via Maiella snc, piano T, cat. D8, rendita e 4.918,00; -5, via Maiella, piano 1, cat. D8, rendita e14.962,00; -6, via Maiella, piano 1, cat. A3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale mq 118, rendita €. 335,70 a detto compendio é stato attribuito il prezzo di €. 800.000,00 (ottocentomila). La vendita risulta effettuata con riserva di proprietà e la riserva é stata successivamente sciolta e di tanto si ha conferma dall'annotazione eseguita in data 14.05.19 annotazione n. 6887 r.g. 3 in via istruttoria, in caso di contestazione: - ordinare alla società **** Omissis ****, ai sensi e per gli effetti dell'art. 210 cpc, la produzione in giudizio dei registri iva vendite ed acquisti relativi agli anni 2016 e 2017 ed il libro giornale relativo agli anni 2016 e 2017. 4 ordinare al Direttore dell'Agenzia delle Entrate, uffici del Territorio di Pescara

di procedere alle annotazioni conseguenti alle statuizioni pronunciate inerenti la domanda di revocatoria ex art.2901 cpc, esonerandoli da ogni responsabilità. 5 dichiara che il valore della controversia é di €. 3.968.320,63 e, comunque, superiore ad €. 520.000,00 e che il C.U. teoricamente dovuto é pari a €. 1.686,00 che, tuttavia, non sarà versato attesa la carenza di liquidità della Curatela del fallimento, già attestata con provvedimento del giudice delegato del 2.01.2020, e dichiarata con il presente atto, che consente l'ammissione ai benefici del patrocinio a spese dello Stato ai sensi dell'art. 144 del dpr n. 115/2002 ..." (vedasi All. 13)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento al locale commerciale di cui al subalterno 2, il sopraluogo esperito in data 2/3/2020 ha evidenziato come lo stesso fosse non utilizzato, con presenza di generalizzati quadri di degrado, articolati in appresso:

- in corrispondenza della indicata, in planimetria catastale, zona reception é stato riscontrato che:

a) - la pavimentazione costituita da piastrelle 50x50 in materiale ceramico é soggetta a rotture in più punti ed a generalizzati sollevamenti della stessa;

b) - la presenza in corrispondenza della controsoffittatura di distacchi di pannelli con presenza di efflorescenze superficiali di colore brunastro;

c) - la presenza in corrispondenza di tratti di pareti di degradi costituiti da efflorescenze di colore brunastro derivanti da infiltrazioni;

d) - nella zona retrostante la reception é presente quadro elettrico con cavi divelti unitamente ai relativi interruttori unitamente a pannelli delle griglie di aereazione che risultano mancanti;

- in corrispondenza degli spazi di vendita (corner), é stato riscontrato che:

a) - in vari tratti della controsoffittatura sono presenti cavi penzolanti nonché puntuali distacchi di porzioni della stessa ovvero fori a vista in corrispondenza dei punti luce che risultano mancanti;

b) - la pavimentazione caratterizzata da piastrelle 50x50 in materiale ceramico é soggetta a diffusi fenomeni di sollevamento della stessa;

c) - sono presenti quadri di degrado su alcuni tratti della controsoffittatura (vedansi le allegate foto nn. 1 / 80 e nn. 105/118).

Lo stato generalizzato di conservazione, tenuto conto di quanto evidenziato in precedenza, con riferimento agli interni é di significativo degrado, tale da richiedere interventi di ripristino generale delle pavimentazioni, delle porzioni di controsoffittatura distaccate, delle necessarie verifiche di tutte le componenti impiantistiche.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento al locale commerciale di cui al subalterno 3, il sopraluogo esperito in data 2/3/2020 ha evidenziato come lo stesso fosse utilizzato, in parte quale zona di vendita ed in parte quale zona ad uso magazzino.

Relativamente allo stato di conservazione si é potuto riscontrare quanto in appresso:

a) - in corrispondenza della zona attualmente utilizzata quale magazzino con diverse scaffalature metalliche (spazi originariamente indicati in planimetria catastale come corner vendita), si é riscontrata la presenza di quadri di degrado in corrispondenza della pavimentazione costituita da piastrelle 50x50 in materiale ceramico soggetta a puntuali rotture e sollevamenti della stessa, nonché

la presenza in corrispondenza di tratti della controsoffittatura di distacchi e/o mancanza di pannelli con presenza di efflorescenze di colore brunastro, con presenza di puntuale lesione su tratto della controsoffittatura;

- in corrispondenza degli spazi attualmente utilizzati per la vendita (spazi originariamente indicati in planimetria catastale come **** Omissis ****), lo stato di conservazione, tenuto conto della destinazione d'uso é normale (vedansi le allegate foto nn. 81 / 104 e nn. 105/118).

Lo stato generalizzato di conservazione, tenuto conto di quanto evidenziato in precedenza e della destinazione d'uso, relativamente agli interni é caratterizzato da degradi per quanto concerne gli spazi ad uso attuale di magazzino, tale da richiedere interventi di ripristino delle pavimentazioni e delle porzioni di controsoffittatura distaccate ed ammalorate per la presenza di efflorescenze, mentre risulta normale per gli spazi attuali ad uso vendita.



BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento al locale identificato quale cabina Enel di cui al subalterno 7, il sopraluogo esperito in data 2/3/2020 ha evidenziato, con riferimento agli esterni, stante l'impossibilità di accesso all'interno del locale, uno stato generalizzato di conservazione normale (vedansi le allegate foto nn. 119 / 121).

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento al garage interrato di cui al subalterno 8, il sopraluogo esperito in data 2/3/2020, tenuto conto della specifica destinazione d'uso, ha evidenziato uno stato generalizzato di conservazione mediocre correlato alla mancanza di ordinarie attività di manutenzione e pulizia, con presenza di serranda di accesso dalla rampa ubicata in adiacenza del locale antincendio, che risultava bloccata, mentre in corrispondenza dell'ulteriore rampa, con andamento grafico non lineare, l'accesso era sbarrato da una protezione metallica. Unico accesso carrabile possibile, sempre con riferimento alla data del sopraluogo esperito in data 2/3/2020, era quello dalla rampa con ingresso diretto dal prospiciente parcheggio esterno. Parte del locale interrato risultava al momento del sopraluogo utilizzato quale depositato materiali vari (vedansi le allegate foto nn. 122 / 149).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il subalterno 2 ubicato al piano terra viene indicato come "commerciale outlet", con il subalterno 9 che costituisce bene comune non censibile ai subalterni 2,3,4,5 e 8 (vedasi il già citato "Allegato 3").



BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il subalterno 3 ubicato al piano terra viene indicato come "commerciale outlet", con il subalterno 9 che costituisce bene comune non censibile ai subalterni 2,3,4,5 e 8 (vedasi il già citato "Allegato 3").



BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il subalterno 8 ubicato al piano interrato viene indicato come "garage interrato", con il subalterno 9 che costituisce bene comune non censibile ai subalterni 2,3,4,5 e 8 (vedasi il già citato "Allegato 3").



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore in data 18/2/2020, emerge che "... sulla verifica demaniale in possesso di questo Comune, ai sensi della Legge 1766/27 e della L.R. n. 3/98, risulta che la particella sopra indicata (fg. 37, part. 650) identifica immobile non assogettato ad alcun uso civico " (vedasi il già citato "Allegato 9").

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore in data 18/2/2020, emerge che "... sulla verifica demaniale in possesso di questo Comune, ai sensi della Legge 1766/27 e della L.R. n. 3/98, risulta che la particella sopra indicata (fg. 37, part. 650) identifica immobile non assogettato ad alcun uso civico " (vedasi il già citato "Allegato 9").



BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore in data 18/2/2020, emerge che "... sulla verifica demaniale in possesso di questo Comune, ai sensi della Legge 1766/27 e della L.R. n. 3/98, risulta che la particella sopra indicata (fg. 37, part. 650) identifica immobile non assogettato ad alcun uso civico " (vedasi il già citato "Allegato 9").



BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore in data 18/2/2020, emerge che "... sulla verifica demaniale in possesso di questo Comune, ai sensi della Legge 1766/27 e della L.R. n. 3/98, risulta che la particella sopra indicata (fg. 37, part. 650) identifica immobile non assogettato ad alcun uso civico " (vedasi il già citato "Allegato 9").



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Il centro commerciale nella sua generalità, con riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica allegata al Permesso di costruire n. 9/09, di cui al successivo provvedimento autorizzativo emesso dal R.U.P dott. Fabrizio Bernardini n. 499 del 19/1/2009, risulta caratterizzata da "... una struttura sia verticale che orizzontale in prefabbricato di c.a., i pannelli per la tamponatura saranno sempre in c.a. con superficie liscia di colore bianco. La parte relativa al primo piano e la corrispondente porzione del piano terra, (salvo la parte strutturale) avranno le tamponature fatte in opera con mattoni di Poroton debitamente coibentati, intonacati e dipinti di bianco. Tutte le parti finestrate sia al piano terra che al primo piano saranno in profilo metallico di alluminio preverniciato bianco opaco" (vedasi copia stralcio P.di C. n. 9/09 e allegati grafici denominati "Allegato 26").

Relativamente agli impianti tecnologici, si rimanda a quanto specificato nella "relazione tecnica descrittiva impianti tecnologici" allegata al Permesso di costruire n. 9/09, di cui al successivo provvedimento autorizzativo emesso dal R.U.P dott. Fabrizio Bernardini n. 499 del 19/1/2009 (vedasi il già citato "Allegato 26").

In termini di descrizione generalizzata, il sottoscritto ha potuto riscontrare:

- a) - in corrispondenza della zona identificata come "ludoteca", sono presenti infissi in alluminio e doppio vetro, controsoffittatura con inserimento di punti luce, impianto di climatizzazione con relative griglie di aereazione e split, pavimentazione in linoleum con battiscopa in alluminio, pareti interne in cartongesso. I locali wc risultano caratterizzati da rivestimento piastrellato ceramico sia dei pavimenti che delle pareti fino ad un'altezza di circa mt. 2,00, con relativa dotazione di sanitari per bambini, con controsoffittatura e porte in pvc, con presenza di impianto elettrico sottotraccia, impianto igienico-sanitario;
- b) - in corrispondenza della zona ingresso-reception, pavimentazione con piastrelle 50x50 in materiale ceramico, con infissi in alluminio e vetro visarm antisfondamento, porta d'ingresso scorrevole, presenza di impianto di controllo a circuito interno, controsoffittatura, impianto di climatizzazione con relative griglie di aereazione;
- c) - relativamente alla zona identificata come locali casse, presenza di pavimentazione con piastrelle 50x50 in materiale ceramico, controsoffittatura, impianto di climatizzazione con relative griglie di aereazione, infissi interni in legno laccato; per quanto concerne gli ambienti riportati in planimetria come locale sartoria e atelier, pavimentazione con piastrelle 50x50 in materiale ceramico, le pareti a ridosso della zona corridoio sono costituite da elementi in alluminio e vetro Visarm, con presenza di controsoffittatura, impianto di climatizzazione con relative griglie di aereazione;
- d) - relativamente agli spazi di vendita (corner) presenza di pavimentazione con piastrelle 50x50 in materiale ceramico, controsoffittatura, impianto di climatizzazione con relative griglie di aereazione e faretti ad incasso, pareti in cartongesso dei vari angoli vendita.

E' presente locale tecnico con tutti i quadri generali, unitamente ad impiantistica generale a servizio del locale commerciale ed a sistema antincendio costituito da sprinkler (vedansi le allegate foto nn. 1 / 80 e nn. 105/118).

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Il centro commerciale nella sua generalità, con riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica allegata al Permesso di costruire n. 9/09, di cui al successivo provvedimento autorizzativo emesso dal R.U.P dott. Fabrizio Bernardini n. 499 del 19/1/2009, risulta caratterizzato da "... una struttura sia verticale che orizzontale in prefabbricato di c.a., i pannelli per la tamponatura saranno sempre in c.a. con superficie liscia di colore bianco. La parte relativa al primo piano e la corrispondente porzione del

piano terra, (salvo la parte strutturale) avranno le tamponature fatte in opera con mattoni di Poroton debitamente coibentati, intonacati e dipinti di bianco. Tutte le parti finestrate sia al piano terra che al primo piano saranno in profilo metallico di alluminio preverniciato bianco opaco ..." (vedasi copia stralcio P.di C. n. 9/09 e allegati grafici denominati "Allegato 26").

Relativamente agli impianti tecnologici, si rimanda a quanto specificato nella "relazione tecnica descrittiva impianti tecnologici" allegata al Permesso di costruire n. 9/09, di cui al successivo provvedimento autorizzativo emesso dal R.U.P dott. Fabrizio Bernardini n. 499 del 19/1/2009 (vedasi il già citato "Allegato 26").

In termini di descrizione generalizzata, il sottoscritto ha potuto riscontrare:

a) - in corrispondenza della zona attualmente utilizzata come magazzino, sono presenti la pavimentazione con piastrelle 50x50 in materiale ceramico, controsoffittatura con inserimento di punti luce, impianto di climatizzazione con relative griglie di aereazione, pareti interne attrezzate;

b) - in corrispondenza della zona attualmente utilizzata come negozio-punto vendita, sono presenti infissi esterni in alluminio e vetro antisfondamento, la pavimentazione in materiale ceramico, strutture a vista con condutture metalliche di aereazione e relative griglie e d'impiantistica generale, con punti luce a vista su struttura metallica. I locali wc risultano caratterizzati da rivestimento piastrellato ceramico sia dei pavimenti che delle pareti, con relativa dotazione di sanitari base relativi al locale per disabili ed al locale wc uomini e wc donne, unitamente ad antiwc con mobile con incassati lavabi, porte interne; presenza di camerini con struttura metallica e pannelli, unitamente a prospiciente bancone con zona casse.

E' presente oltre ad impiantistica generale a servizio del complesso commerciale, sistema antincendio costituito da sprinkler (vedansi le allegate foto nn. 81 / 104 e nn. 105/118).

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

La cabina Enel, con riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla D.I.A. in sanatoria del 13/7/2009 Prot. n. 18318 (vedasi copia stralcio D.I.A. denominata "Allegato 24"), stante l'impossibilità di accesso all'interno del locale, risulta così articolata: "... la cabina si compone di n. 5 vani h=2,70, con struttura su fondazione a platea, sovrastante struttura in c.c.a. a telai chiusi, il tutto tamponato in blocchi dello spessore di cm. 25. I locali sono stati rifiniti come imposto dalla legge con finiture ad intonaco e pavimentazione in gress porcellanato. Ampie aperture grigliate permettono una sufficiente aerazione dei locali, necessaria per una migliore e regolare conduzione delle macchine in essi contenuti (es gruppo elettrogeno ...) ..." (vedansi le già citate foto nn. 119/121).

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Il centro commerciale nella sua generalità, con riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica allegata al Permesso di costruire n. 9/09, di cui al successivo provvedimento autorizzativo emesso dal R.U.P dott. Fabrizio Bernardini n. 499 del 19/1/2009, risulta caratterizzata da "... una struttura sia verticale che orizzontale in prefabbricato di c.a., i pannelli per la tamponatura saranno sempre in c.a. con superficie liscia di colore bianco. La parte relativa al primo piano e la corrispondente porzione del piano terra, (salvo la parte strutturale) avranno le tamponature fatte in opera con mattoni di Poroton debitamente coibentati, intonacati e dipinti di bianco. Tutte le parti finestrate sia al piano terra che al primo piano saranno in profilo metallico di alluminio preverniciato bianco opaco ..." (vedasi copia stralcio P.di C. n. 9/09 e allegati grafici denominati "Allegato 26").

Relativamente agli impianti tecnologici, si rimanda a quanto specificato nella "relazione tecnica descrittiva impianti tecnologici" allegata al Permesso di costruire n. 9/09, di cui al successivo provvedimento autorizzativo emesso dal R.U.P dott. Fabrizio Bernardini n. 499 del 19/1/2009

(vedasi il già citato "Allegato 26").

L'accesso al piano interrato avviene attraverso n. 3 rampe carrabili; l'intero interrato come indicato nella su citata relazione tecnica "... é dotato di intercapedine di diverse dimensioni su cui insistono le griglie di aerazione ... sono presenti al piano interrato n. 6 scale per l'evacuazione che sfociano direttamente all'esterno ... nella parte posteriore, limitrofa alla rampa destinata al carico e scarico, sono alloggiati vani tecnici denominati: riserva idrica, vano tecnico, autoclave, locale pompe e una riserva idrica antincendio" (vedasi il già citato "Allegato 26").

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento dell'accesso risultava libero.

A seguito di richiesta esperita in data 6/2/2020 Prot. 0005712 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pescara, perveniva comunicazione di risposta in data 26/2/2020 che evidenziava in appresso:

"... dal controllo dei dati in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun atto preso questo Ufficio; risultano diversi atti registrati presso gli uffici della Direzione Provinciale di Bari che non sono telematici e per i quali, quindi, non è possibile inviare copia. Dai controlli effettuati l'unico atto che può fare riferimento all'immobile da Lei indicato è quello di cui alleghiamo interrogazione...". Da tale interrogazione si evidenziava che con riferimento all'unità immobiliare in Catasto al fg. 37, part. 650, sub. 2, era stato stipulato in data 1/2/2017 contratto di locazione n. 3708 Serie 3T, registrato il 22/2/2017 e presentato il 22/2/2017 presso l'Ufficio di DPBA UT Bari relativo a "S2 locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto Iva", con durata dal 1/2/2017 al 31/1/2023.

All'esito, il sottoscritto inviava comunicazione pec in data 27/2/2020 all'Agenzia delle Entrate di Bari - DP Bari - UT Bari con la quale "... con riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto Arch. Pasquale Polidori in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Pescara, con la presente fa richiesta alla S.V. di copia di contratti di locazione (e/o comodato e simili) - qualora registrati, ovvero attestazione della assenza della suddetta registrazione - relativamente ai seguenti immobili, identificati in appresso:

- Ubicazione: Comune di Spoltore (PE), in via Maiella;
- In Catasto Fabbricati: Foglio 37, P.la 650 subalterni 2-3-7-8-
- attuale proprietario: Società **** Omissis **** CF **** Omissis ****.

Ancora, in data 1/4/2020 e 20/4/2020, il sottoscritto CTU reiterava sollecito all'Agenzia delle Entrate di Bari - DP Bari - UT Bari ed UTAPSRI di Bari. In data 21/4/2020 perveniva comunicazione mail dall'Agenzia delle Entrate di Bari - DP Bari - UTAPSRI di Bari con la seguente dicitura "... Si inoltra per competenza ...". Ancora in data 19/5/2020 il sottoscritto CTU inoltrava ulteriore sollecito. In data 26/5/2020 perveniva comunicazione pec dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale di Bari, con la quale si evidenziava in appresso: "Si riscontra la documentata richiesta di cui in oggetto, già sollecitata e tesa ad acquisire anche copia di documenti fiscali registrati presso lo scrivente Ufficio che facciano riferimento a locazioni eventualmente intervenute e registrate tra la società indicata in oggetto, CF **** Omissis ****, ed altri soggetti, limitatamente ad immobile o porzione di esso i cui estremi siano: Ubicazione Comune di Spoltore (PE), in via Maiella; in Catasto Fabbricati Foglio 37, P.la 650 subalterni 2-3-7-8-. Da interrogazione in A.T. é stato rinvenuto un solo contratto di locazione che fa riferimento agli estremi dell'immobile sopra specificatamente indicato, locazione i cui estremi sono serie 3T n. 3708 registrato il 22/2/2017. Di tale atto si forniscono i dati di

liquidazione e le denominazioni delle società cedenti e cessionarie per effetto di cessione avvenuta in data 15-10-2018, dato che ovviamente non sarebbe estrapolabile dal contratto, atto quest'ultimo che si ritiene di non produrre in copia. Di seguito il dettaglio degli ulteriori destinatari degli effetti giuridici del contratto ... Codice Fiscale **** Omissis **** Denominazione **** Omissis **** ... Codice Fiscale **** Omissis **** Denominazione **** Omissis **** ..." (vedansi copia comunicazioni Agenzia delle Entrate di Pescara e di Bari denominate allegato 12"). Ancora, il sottoscritto acquisiva dal Custode nominato Dott. Di Martino copia del contratto di comodato stipulato il 19/3/2019 tra la società **** Omissis **** (in persona del legale rappresentante pro-tempore sig.ra **** Omissis ****) quale comodante e la sig.ra **** Omissis **** quale comodatario (privo di firme), con il quale, premesso che:

"... la **** Omissis **** detiene, giusta contratto di locazione dell'1/02/2017, l'immobile sito in Spoltore, alla Via Monte Velino, Località Santa Teresa di Spoltore, identificato in Catasto urbano al foglio 37, particella 650 ... all'interno del suddetto immobile (centro commerciale) vi é un'area delimitata ... dedicata a "centro giochi" ...", la **** Omissis **** srl concedeva alla sig.ra **** Omissis **** il bene immobile di cui in premessa unitamente a tutti gli arredi ed attrezzature per lo scopo di cui alla destinazione originaria "Centro giochi" per una somma annua pari ad €. 8.400,00, corrispondente ad una somma mensile di €. 700,00, con durata di anni 1, dal 1/4/2019 al 31/3/2020, alla cui scadenza si intenderà risolto. Si precisava infine che il su citato contratto aveva efficacia novativa rispetto ad ogni e qualsivoglia precedente pattuizione e/o rapporto relativo all'immobile oggetto del presente contratto.

Si riportava altresì scrittura del 15/3/2019 con la quale nel riportare che "... la **** Omissis **** con contratto del 18/1/2014, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 21/1/2014, al n. 1696, concedeva in comodato alla sig.ra **** Omissis **** i beni mobili ed immobili ivi indicati; con comunicazione scritta del 28/12/2018 la sig.ra **** Omissis **** dichiarava alla **** Omissis **** di voler provvedere alla restituzione dei suddetti beni e, quindi, alla cessazione del rapporto di comodato ...", le parti con la presente scrittura provvedevano a risolvere il contratto di comodato tra loro intercorso (vedasi copia documentazione inerente contratto di comodato denominata "Allegato 21").

Infine in data 9/3/2020 il Custode incaricato Dott. Ercole Di Martino inviava comunicazione pec alla **** Omissis **** ed all'avv. **** Omissis **** e raccomandata a/r alla sig.ra **** Omissis **** quale amministratore unico della **** Omissis ****, con la quale "... ha proceduto ad effettuare il primo accesso in data 02 marzo c.m. In tale occasione ho potuto verificare che gli immobili sono occupati dalla società **** Omissis ****, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** qualificatasi come responsabile del punto vendita, nonché dipendente della stessa società e confermato telefonicamente dall'Avv. **** Omissis ****. Ciò premesso, sono con la presente a chiedere documentazione atta a dimostrare a che titolo l'immobile é occupato. Gli immobili siti nel comune di Spoltore (PE) in Via Maiella, sono individuati dai seguenti riferimenti catastali: foglio 37 particella 650 sub 2; foglio 37 particella 650 sub 3; foglio 37 particella 650 sub 7; foglio 37 particella 650 sub 8. Si intima alla società **** Omissis **** di fornire la documentazione richiesta, di sospendere i pagamenti in favore della società **** Omissis **** ..." (vedasi copia comunicazione denominata "Allegato 34").

A tutt'oggi, giusta comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale di Bari, si é riscontrato quale unico riferimento per l'unità immobiliare in Catasto al fg. 37, part. 650, sub. 2, la stipula in data 1/2/2017 del contratto di locazione n. 3708 Serie 3T, registrato il 22/2/2017 e presentato il 22/2/2017 presso l'Ufficio di DPBA UT Bari relativo a "S2 locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto Iva", con durata dal 1/2/2017 al 31/1/2023.

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile al momento dell'accesso risultava occupato.

A seguito di richiesta esperita in data 6/2/2020 Prot. 0005712 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pescara, perveniva comunicazione di risposta in data 26/2/2020 che evidenziava in appresso:

"... dal controllo dei dati in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun atto preso questo Ufficio; risultano diversi atti registrati presso gli uffici della Direzione Provinciale di Bari che non sono telematici e per i quali, quindi, non è possibile inviare copia. Dai controlli effettuati l'unico atto che può fare riferimento all'immobile da Lei indicato è quello di cui alleghiamo interrogazione...". Da tale interrogazione si evidenziava che con riferimento all'unità immobiliare in Catasto al fg. 37, part. 650, sub. 2, era stato stipulato in data 1/2/2017 contratto di locazione n. 3708 Serie 3T, registrato il 22/2/2017 e presentato il 22/2/2017 presso l'Ufficio di DPBA UT Bari relativo a "S2 locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto Iva", con durata dal 1/2/2017 al 31/1/2023.

All'esito, il sottoscritto inviava comunicazione pec in data 27/2/2020 all'Agenzia delle Entrate di Bari - DP Bari - UT Bari con la quale "... con riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto Arch. Pasquale Polidori in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Pescara, con la presente fa richiesta alla S.V. di copia di contratti di locazione (e/o comodato e simili) - qualora registrati, ovvero attestazione della assenza della suddetta registrazione - relativamente ai seguenti immobili, identificati in appresso:

- Ubicazione: Comune di Spoltore (PE), in via Maiella;
- In Catasto Fabbricati: Foglio 37, P.la 650 subalterni 2-3-7-8-
- attuale proprietario: Società **** Omissis **** CF **** Omissis ****.

Ancora, in data 1/4/2020 e 20/4/2020, il sottoscritto CTU reiterava sollecito all'Agenzia delle Entrate di Bari - DP Bari - UT Bari ed UTAPSRI di Bari. In data 21/4/2020 perveniva comunicazione mail dall'Agenzia delle Entrate di Bari - DP Bari - UTAPSRI di Bari con la seguente dicitura "... Si inoltra per competenza ...". Ancora in data 19/5/2020 il sottoscritto CTU inoltrava ulteriore sollecito. In data 26/5/2020 perveniva comunicazione pec dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale di Bari, con la quale si evidenziava in appresso: "Si riscontra la documentata richiesta di cui in oggetto, già sollecitata e tesa ad acquisire anche copia di documenti fiscali registrati presso lo scrivente Ufficio che facciano riferimento a locazioni eventualmente intervenute e registrate tra la società indicata in oggetto, CF **** Omissis ****, ed altri soggetti, limitatamente ad immobile o porzione di esso i cui estremi siano: Ubicazione Comune di Spoltore (PE), in via Maiella; in Catasto Fabbricati Foglio 37, P.la 650 subalterni 2-3-7-8-. Da interrogazione in A.T. è stato rinvenuto un solo contratto di locazione che fa riferimento agli estremi dell'immobile sopra specificatamente indicato, locazione i cui estremi sono serie 3T n. 3708 registrato il 22/2/2017. Di tale atto si forniscono i dati di liquidazione e le denominazioni delle società cedenti e cessionarie per effetto di cessione avvenuta in data 15-10-2018, dato che ovviamente non sarebbe estrapolabile dal contratto, atto quest'ultimo che si ritiene di non produrre in copia. Di seguito il dettaglio degli ulteriori destinatari degli effetti giuridici del contratto ... Codice Fiscale **** Omissis **** Denominazione **** Omissis **** ... Codice Fiscale **** Omissis **** Denominazione **** Omissis **** ..." (vedasi copia comunicazioni Agenzia delle Entrate di Pescara denominata allegato 12").

Infine in data 9/3/2020 il Custode incaricato Dott. Ercole Di Martino inviava comunicazione pec alla **** Omissis **** ed all'avv. **** Omissis **** e raccomandata a/r alla sig.ra **** Omissis **** quale amministratore unico della **** Omissis ****, con la quale "... ha proceduto ad effettuare il primo accesso in data 02 marzo c.m. In tale occasione ho potuto verificare che gli immobili sono occupati dalla società **** Omissis ****, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** qualificatasi come responsabile del punto vendita, nonché dipendente della stessa società e confermato telefonicamente dall'Avv. **** Omissis ****. Ciò premesso, sono con la presente a chiedere documentazione atta a dimostrare a che titolo l'immobile è occupato. Gli immobili siti nel comune di Spoltore (PE) in Via Maiella, sono individuati dai seguenti riferimenti catastali: foglio 37 particella 650 sub 2; foglio 37 particella 650 sub 3; foglio 37 particella 650 sub 7; foglio 37 particella 650 sub 8. Si intima alla società **** Omissis **** di fornire la documentazione richiesta, di sospendere i pagamenti in favore della società **** Omissis **** ..." (vedasi copia comunicazione denominata "Allegato 34").

A tutt'oggi, giusta comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale di Bari, si è riscontrato quale unico riferimento per l'unità immobiliare in Catasto al fg. 37, part. 650, sub. 2, la stipulato in data 1/2/2017 del contratto di locazione n. 3708 Serie 3T, registrato il 22/2/2017 e presentato il 22/2/2017 presso l'Ufficio di DPBA UT Bari relativo a "S2 locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto Iva", con durata dal 1/2/2017 al 31/1/2023.

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso carrabile al locale garage interrato é consentito, al momento del sopraluogo esperito in data 2/3/2020, esclusivamente dall'unica rampa con accesso dal prospiciente parcheggio esterno.

A seguito di richiesta esperita in data 6/2/2020 Prot. 0005712 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pescara, perveniva comunicazione di risposta in data 26/2/2020 che evidenziava in appresso:

"... dal controllo dei dati in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun atto preso questo Ufficio; risultano diversi atti registrati presso gli uffici della Direzione Provinciale di Bari che non sono telematici e per i quali, quindi, non è possibile inviare copia. Dai controlli effettuati l'unico atto che può fare riferimento all'immobile da Lei indicato è quello di cui alleghiamo interrogazione...". Da tale interrogazione si evidenziava che con riferimento all'unità immobiliare in Catasto al fg. 37, part. 650, sub. 2, era stato stipulato in data 1/2/2017 contratto di locazione n. 3708 Serie 3T, registrato il 22/2/2017 e presentato il 22/2/2017 presso l'Ufficio di DPBA UT Bari relativo a "S2 locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto Iva", con durata dal 1/2/2017 al 31/1/2023.

All'esito, il sottoscritto inviava comunicazione pec in data 27/2/2020 all'Agenzia delle Entrate di Bari - DP Bari - UT Bari con la quale "... con riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto Arch. Pasquale Polidori in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Pescara, con la presente fa richiesta alla S.V. di copia di contratti di locazione (e/o comodato e simili) - qualora registrati, ovvero attestazione della assenza della suddetta registrazione - relativamente ai seguenti immobili, identificati in appresso:

- Ubicazione: Comune di Spoltore (PE), in via Maiella;
- In Catasto Fabbricati: Foglio 37, P.lla 650 subalterni 2-3-7-8-
- attuale proprietario: Società **** Omissis **** CF **** Omissis ****.

Ancora, in data 1/4/2020 e 20/4/2020, il sottoscritto CTU reiterava sollecito all'Agenzia delle Entrate di Bari - DP Bari - UT Bari ed UTAPSRI di Bari. In data 21/4/2020 perveniva comunicazione mail dall'Agenzia delle Entrate di Bari - DP Bari - UTAPSRI di Bari con la seguente dicitura "... Si inoltra per competenza ...". Ancora in data 19/5/2020 il sottoscritto CTU inoltrava ulteriore sollecito. In data 26/5/2020 perveniva comunicazione pec dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale di Bari, con la quale si evidenziava in appresso: "Si riscontra la documentata

richiesta di cui in oggetto, già sollecitata e tesa ad acquisire anche copia di documenti fiscali registrati presso lo scrivente Ufficio che facciano riferimento a locazioni eventualmente intervenute e registrate tra la società indicata in oggetto, CF **** Omissis ****, ed altri soggetti, limitatamente ad immobile o porzione di esso i cui estremi siano: Ubicazione Comune di Spoltore (PE), in via Maiella; in Catasto Fabbricati Foglio 37, P.la 650 subalterni 2-3-7-8-. Da interrogazione in A.T. è stato rinvenuto un solo contratto di locazione che fa riferimento agli estremi dell'immobile sopra specificatamente indicato, locazione i cui estremi sono serie 3T n. 3708 registrato il 22/2/2017. Di tale atto si forniscono i dati di liquidazione e le denominazioni delle società cedenti e cessionarie per effetto di cessione avvenuta in data 15-10-2018, dato che ovviamente non sarebbe estrapolabile dal contratto, atto quest'ultimo che si ritiene di non produrre in copia. Di seguito il dettaglio degli ulteriori destinatari degli effetti giuridici del contratto ... Codice Fiscale **** Omissis **** Denominazione **** Omissis **** ... Codice Fiscale **** Omissis **** Denominazione **** Omissis **** ..." (vedasi copia comunicazioni Agenzia delle Entrate di Pescara denominata allegato 12"). Infine in data 9/3/2020 il Custode incaricato Dott. Ercole Di Martino inviava comunicazione pec alla **** Omissis **** ed all'avv. **** Omissis **** e raccomandata a/r alla sig.ra **** Omissis **** quale amministratore unico della **** Omissis ****, con la quale "... ha proceduto ad effettuare il primo accesso in data 02 marzo c.m. In tale occasione ho potuto verificare che gli immobili sono occupati dalla società **** Omissis ****, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** qualificatasi come responsabile del punto vendita, nonché dipendente della stessa società e confermato telefonicamente dall'Avv. **** Omissis ****. Ciò premesso, sono con la presente a chiedere documentazione atta a dimostrare a che titolo l'immobile è occupato. Gli immobili siti nel comune di Spoltore (PE) in Via Maiella, sono individuati dai seguenti riferimenti catastali: foglio 37 particella 650 sub 2; foglio 37 particella 650 sub 3; foglio 37 particella 650 sub 7; foglio 37 particella 650 sub 8. Si intima alla società **** Omissis **** di fornire la documentazione richiesta, di sospendere i pagamenti in favore della società **** Omissis **** ..." (vedasi copia comunicazione denominata "Allegato 34"). A tutt'oggi, giusta comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Territoriale di Bari, si è riscontrato quale unico riferimento per l'unità immobiliare in Catasto al fg. 37, part. 650, sub. 2, la stipulato in data 1/2/2017 del contratto di locazione n. 3708 Serie 3T, registrato il 22/2/2017 e presentato il 22/2/2017 presso l'Ufficio di DPBA UT Bari relativo a "S2 locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto Iva", con durata dal 1/2/2017 al 31/1/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1959 al 19/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PASTORE ANTONINO	07/12/1959	116125	50732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	24/12/1959		9784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/11/1971 al 19/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMICARELLI ALFONSO	16/11/1971	181855	5275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	26/11/1971	14495	11729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio albergo michele	16/12/2008	31978	14278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di pescara	19/12/2008	20834	13040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2017 al 24/07/2020	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RINALDI FRANCESCO	24/11/2017	35884	20128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	04/12/2017	16631	11573
		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;

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf : **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11)

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1959 al 19/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PASTORE ANTONINO	07/12/1959	116125	50732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	24/12/1959		9784
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/11/1971 al 19/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMICARELLI ALFONSO	16/11/1971	181855	5275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	26/11/1971	14495	11729
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/12/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio albergo michele	16/12/2008	31978	14278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di pescara	19/12/2008	20834	13040
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2017 al 24/07/2020	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RINALDI FRANCESCO	24/11/2017	35884	20128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	04/12/2017	16631	11573
		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;

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf : **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi già citata Copia Visura Storica camerale denominata "Allegato 11")

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1959 al 19/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PASTORE ANTONINO	07/12/1959	116125	50732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	24/12/1959		9784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/11/1971 al 19/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMICARELLI ALFONSO	16/11/1971	181855	5275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	26/11/1971	14495	11729
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/12/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio albergo michele	16/12/2008	31978	14278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di pescara	19/12/2008	20834	13040
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/11/2017 al 24/07/2020	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RINALDI FRANCESCO	24/11/2017	35884	20128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	04/12/2017	16631	11573
		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;

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf : **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11)

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1959 al 19/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PASTORE ANTONINO	07/12/1959	116125	50732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	24/12/1959		9784
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/11/1971 al 19/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMICARELLI ALFONSO	16/11/1971	181855	5275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TERAMO	26/11/1971	14495	11729
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/12/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio albergo michele	16/12/2008	31978	14278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di pescara	19/12/2008	20834	13040
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2017 al 24/07/2020	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RINALDI FRANCESCO	24/11/2017	35884	20128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	04/12/2017	16631	11573
		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;

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società esecutata **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf : **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 24/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 13/10/2009
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 4272
Quota: 1/1
Importo: € 11.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 31/07/2019
Reg. gen. 11660 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 23.367.257,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/09/2019
Reg. gen. 13671 - Reg. part. 9678
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

i costi di cancellazione per Lotto sono i seguenti :

Iscrizione 4272/2009 euro 35,00

Iscrizione 1575/2019 euro pari al prezzo di aggiudicazione + 94,00 fisse

Trascrizione 9678/2019 euro 294,00



Si allega ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 24/7/2020 (vedasi copia ispezione ipotecaria aggiornata denominata "Allegato 13").

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBCATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 24/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 13/10/2009
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 4272
Quota: 1/1
Importo: € 11.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 31/07/2019
Reg. gen. 11660 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 23.367.257,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/09/2019
Reg. gen. 13671 - Reg. part. 9678
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

i costi di cancellazione per Lotto sono i seguenti :

Iscrizione 4272/2009 euro 35,00

Iscrizione 1575/2019 euro pari al prezzo di aggiudicazione + 94,00 fisse

Trascrizione 9678/2019 euro 294,00

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 24/7/2020 (vedasi copia ispezione ipotecaria aggiornata denominata "Allegato 13").

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 24/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 13/10/2009
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 4272
Quota: 1/1
Importo: € 11.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 31/07/2019
Reg. gen. 11660 - Reg. part. 1575



Quota: 1/1
Importo: € 23.367.257,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a pescara il 20/09/2019
Reg. gen. 13671 - Reg. part. 9678
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

i costi di cancellazione per Lotto sono i seguenti:

Iscrizione 4272/2009 euro 35,00

Iscrizione 1575/2019 euro pari al prezzo di aggiudicazione + 94,00 fisse

Trascrizione 9678/2019 euro 294,00

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 24/7/2020 (vedasi copia ispezione ipotecaria aggiornata denominata "Allegato 13").



BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 24/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 13/10/2009
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 4272
Quota: 1/1
Importo: € 11.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCARA il 31/07/2019
Reg. gen. 11660 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 23.367.257,16



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **costituzione di vincolo**
Trascritto a Pescara il 09/09/2011
Reg. gen. 13343 - Reg. part. 8436
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/09/2019
Reg. gen. 13671 - Reg. part. 9678
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

i costi di cancellazione per Lotto sono i seguenti :

Iscrizione 4272/2009 euro 35,00

Iscrizione 1575/2019 euro pari al prezzo di aggiudicazione + 94,00 fisse

Trascrizione 9678/2019 euro 294,00



Si allega ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 24/7/2020 (vedasi copia ispezione ipotecaria aggiornata denominata "Allegato 13").

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al fg. 37, particella 650, subb. 2,3,7 e 8 e recepita dal Comune di Spoltore in data 6/2/2020 prot. n. 4442, in data 18/2/2020 veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso:

"... - l'area di sedime coperta dalle unità immobiliari in richiesta e di pertinenza scoperta (fg. 37, particella 650 sub. 9 quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 8) della superficie complessiva quale ente urbano di 13.580 m, rispetto:

- alla variante Tecnica al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 10/8/2006;

- all'approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 10.10.2019, della variante Tecnica al PRG, nonché delle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione, pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16.10.2019, vigente ai sensi di legge;

- al Piano di Lottizzazione pubblica zona produttiva di espansione "D3", approvato con delibera di C.C.

n. 16 del 22.04.2004, pubblicato sul B.U.R.A. n. 21 Ordinario del 30.07.2005;
- alla Delibera di C.C. n. 69 del 15.09.2008, di adozione della variante al precitato P. di L. pubblica di espansione "D3", ad oggetto "approvazione in variante, ai sensi dell'art. 34 della legge 865/71 del progetto per la realizzazione di media distribuzione e attività di vicinato (ditta **** Omissis ****), immediatamente esecutiva;
- alla delibera di C.C. n. 82 del 21.11.2008 ad oggetto "Art. 14 della NTA allegate al Piano di zona D3. Interpretazione autentica";
- alla nota Prot. n. RA 31407 del 21.03.2007 del servizio Foreste Demanio Civico e Armentizio di Pescara ad oggetto L.R. 25/88, art. 9 inerente le verifiche demaniali, ha la seguente destinazione:
Foglio di mappa n. 37 - particella 650 - attività produttive artigianali e/o industriali (L13) - art. 14 N.T.A. P. d. L. D3".
Nello specifico l'Art. 14 delle N.T.A. - del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" Aree per attività produttive artigianali e/o industriali riporta le seguenti indicazioni:
"... sono le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano Tav. n. 2 - Zonizzazione e denominate da L1 a L13, LA, LB, LC e LE.
Le destinazioni d'uso consentite sono: industria ed artigianato di ogni tipo (con l'esclusione di attività che possano nuocere alla salute pubblica), magazzini, commercio all'ingrosso e/o integrato, uffici e residenza connessi all'attività produttiva. In tali aree il Piano si attua mediante permesso di costruzione diretto su progetto unitario relativo ai lotti come da Tav. 3 - Divisione lotti" e secondo i seguenti indici e parametri ...". Per le specifiche sugli indici e parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "Allegato 9").

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastralmente al fg. 37, particella 650, subb. 2,3,7 e 8 e recepita dal Comune di Spoltore in data 6/2/2020 prot. n. 4442, in data 18/2/2020 veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso:
"... - l'area di sedime coperta dalle unità immobiliari in richiesta e di pertinenza scoperta (fg. 37, particella 650 sub. 9 quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 8) della superficie complessiva quale ente urbano di 13.580 m, rispetto:
- alla variante Tecnica al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 10/8/2006;
- all'approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 10.10.2019, della variante Tecnica al PRG, nonché delle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione, pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16.10.2019, vigente ai sensi di legge;
- al Piano di Lottizzazione pubblica zona produttiva di espansione "D3", approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22.04.2004, pubblicato sul B.U.R.A. n. 21 Ordinario del 30.07.2005;
- alla Delibera di C.C. n. 69 del 15.09.2008, di adozione della variante al precitato P. di L. pubblica di espansione "D3", ad oggetto "approvazione in variante, ai sensi dell'art. 34 della legge 865/71 del progetto per la realizzazione di media distribuzione e attività di vicinato (ditta **** Omissis ****), immediatamente esecutiva;
- alla delibera di C.C. n. 82 del 21.11.2008 ad oggetto "Art. 14 della NTA allegate al Piano di zona D3. Interpretazione autentica";
- alla nota Prot. n. RA 31407 del 21.03.2007 del servizio Foreste Demanio Civico e Armentizio di Pescara ad oggetto L.R. 25/88, art. 9 inerente le verifiche demaniali, ha la seguente destinazione:
Foglio di mappa n. 37 - particella 650 - attività produttive artigianali e/o industriali (L13) - art. 14

N.T.A. P. d. L. D3".

Nello specifico l'Art. 14 delle N.T.A. - del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" Aree per attività produttive artigianali e/o industriali riporta le seguenti indicazioni:

"... soino le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano Tav. n. 2 - Zonizzazione e denominate da L1 a L13, LA, LB, LC e LE.

Le destinazioni d'uso consentite sono: industria ed artigianato di ogni tipo (con l'esclusione di attività che possano nuocere alla salute pubblica), magazzini, commercio all'ingrosso e/o integrato, uffici e residenza connessi all'attività produttiva. In tali aree il Piano si attua mediante permesso di costruzione diretto su progetto unitario relativo ai lotti come da Tav. 3 - Divisione lotti" e secondo i seguenti indici e parametri ...". Per le specifiche sugli indici e parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "Allegato 9").



BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al fg. 37, particella 650, subb. 2,3,7 e 8 e recepita dal Comune di Spoltore in data 6/2/2020 prot. n. 4442, in data 18/2/2020 veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso:

"... - l'area di sedime coperta dalle unità immobiliari in richiesta e di pertinenza scoperta (fg. 37, particella 650 sub. 9 quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 8) della superficie complessiva quale ente urbano di 13.580 m, rispetto:

- alla variante Tecnica al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 10/8/2006;

- all'approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 10.10.2019, della variante Tecnica al PRG, nonché delle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione, pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16.10.2019, vigente ai sensi di legge;

- al Piano di Lottizzazione pubblica zona produttiva di espansione "D3", approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22.04.2004, pubblicato sul B.U.R.A. n. 21 Ordinario del 30.07.2005;

- alla Delibera di C.C. n. 69 del 15.09.2008, di adozione della variante al precitato P. di L. pubblica di espansione "D3", ad oggetto "approvazione in variante, ai sensi dell'art. 34 della legge 865/71 del progetto per la realizzazione di media distribuzione e attività di vicinato (ditta **** Omissis ****), immediatamente esecutiva;

- alla delibera di C.C. n. 82 del 21.11.2008 ad oggetto "Art. 14 della NTA allegate al Piano di zona D3. Interpretazione autentica";

- alla nota Prot. n. RA 31407 del 21.03.2007 del servizio Foreste Demanio Civico e Armentizio di Pescara ad oggetto L.R. 25/88, art. 9 inerente le verifiche demaniali, ha la seguente destinazione:

Foglio di mappa n. 37 - particella 650 - attività produttive artigianali e/o industriali (L13) - art. 14 N.T.A. P. d. L. D3".

Nello specifico l'Art. 14 delle N.T.A. - del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" Aree per attività produttive artigianali e/o industriali riporta le seguenti indicazioni:

"... sono le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano Tav. n. 2 - Zonizzazione e denominate da L1 a L13, LA, LB, LC e LE.

Le destinazioni d'uso consentite sono: industria ed artigianato di ogni tipo (con l'esclusione di attività che possano nuocere alla salute pubblica), magazzini, commercio all'ingrosso e/o integrato, uffici e residenza connessi all'attività produttiva. In tali aree il Piano si attua mediante permesso di costruzione diretto su progetto unitario relativo ai lotti come da Tav. 3 - Divisione lotti" e secondo i seguenti indici e parametri ...". Per le specifiche sugli indici e parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "Allegato 9").

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al fg. 37, particella 650, subb. 2,3,7 e 8 e recepita dal Comune di Spoltore in data 6/2/2020 prot. n. 4442, in data 18/2/2020 veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso:

"... - l'area di sedime coperta dalle unità immobiliari in richiesta e di pertinenza scoperta (fg. 37, particella 650 sub. 9 quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 8) della superficie complessiva quale ente urbano di 13.580 m, rispetto:

- alla variante Tecnica al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 10/8/2006;

- all'approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 10.10.2019, della variante Tecnica al PRG, nonché delle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione, pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16.10.2019, vigente ai sensi di legge;

- al Piano di Lottizzazione pubblica zona produttiva di espansione "D3", approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22.04.2004, pubblicato sul B.U.R.A. n. 21 Ordinario del 30.07.2005;

- alla Delibera di C.C. n. 69 del 15.09.2008, di adozione della variante al precitato P. di L. pubblica di espansione "D3", ad oggetto "approvazione in variante, ai sensi dell'art. 34 della legge 865/71 del progetto per la realizzazione di media distribuzione e attività di vicinato (ditta **** Omissis ****), immediatamente esecutiva;

- alla delibera di C.C. n. 82 del 21.11.2008 ad oggetto "Art. 14 della NTA allegate al Piano di zona D3. Interpretazione autentica";

- alla nota Prot. n. RA 31407 del 21.03.2007 del servizio Foreste Demanio Civico e Armentizio di Pescara ad oggetto L.R. 25/88, art. 9 inerente le verifiche demaniali, ha la seguente destinazione:

Foglio di mappa n. 37 - particella 650 - attività produttive artigianali e/o industriali (L13) - art. 14 N.T.A. P. d. L. D3".

Nello specifico l'Art. 14 delle N.T.A. - del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" Aree per attività produttive artigianali e/o industriali riporta le seguenti indicazioni:

"... sono le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano Tav. n. 2 - Zonizzazione e denominate da L1 a L13, LA, LB, LC e LE.

Le destinazioni d'uso consentite sono: industria ed artigianato di ogni tipo (con l'esclusione di attività che possano nuocere alla salute pubblica), magazzini, commercio all'ingrosso e/o integrato, uffici e residenza connessi all'attività produttiva. In tali aree il Piano si attua mediante permesso di costruzione diretto su progetto unitario relativo ai lotti come da Tav. 3 - Divisione lotti" e secondo i seguenti indici e parametri ...". Per le specifiche sugli indici e parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "Allegato 9").

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

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

A seguito delle verifiche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore, si sono acquisiti i seguenti titoli edilizi:

- ingiunzione di rimozione opere e di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, del 23/12/2011 prot. n. 00034789;

- permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014, rilasciato al sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 relativo ad "opere in difformità dei titoli abilitativi, giusta ingiunzione prot. 34789 del 23/12/2011, **** Omissis **** - **** Omissis **** ... in zona destinata a "D3 Zona Produttiva di espansione", risultanze del progetto tecnico a firma degli ingg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ...".

Nell'allegata relazione tecnica si specificava che "... la sanatoria trova fondamento a seguito di ingiunzione di rimozione di opere e riduzione in pristino di cui al prot. n. 34789 del 23/12/2011, giusto sopralluogo dei tecnici comunali del 9/12/2012, in atti al prot. 34101 ... nello specifico le opere a realizzarsi saranno: - eliminazione della zona casse con contestuale trasformazione della detta area ... in zona disimpegno, quindi priva di qualsivoglia finalità commerciale; - quinta in cartongesso esistente (struttura leggera priva di qualsivoglia valenza costruttiva) nella zona di cui al precedente punto ... la detta quinta sarà anche utilizzata per l'affissione di segnaletica varia e/o banners pubblicitari ...". Infine per quanto riguardava la contestazione in merito alle dimensioni delle uscite di sicurezza maggiori di quelle assentite, si specificava che "...trattandosi di opere difformi non per violazione sostanziale delle norme urbanistiche vigenti in materia, ma per mancata denuncia delle stesse, essendo interventi assentibili con le normali procedure ordinarie (P.d.C. o addirittura D.I.A.), si propone il loro mantenimento, vista la loro conformità alla normativa vigente. Le dette opere sono state tutte puntualmente riportate e censite nelle tavole grafiche allegare alla presente relazione ..." (vedasi copia Permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 e relative tavole di progetto unitamente a ingiunzione di rimozione opere e di riduzione in pristino dello stato dei luoghi denominata "Allegato 14").

Ancora, si precisa che veniva acquisita copia del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pescara in data 28/10/2009 prot. n. 0011929, con il quale si rilasciava alla società **** Omissis **** il su citato C.P.I. con validità dal 21/10/2009 al 21/10/2012 per l'attività individuata al n. 87 - capi di abbigliamento, precisando che lo stesso era "... rilasciato solo per il punto vendita denominato **** Omissis **** che occupa parte del piano terra, non sono compresi gli altri punti di vendita ancora in fase di realizzazione e il primo piano ..." (vedasi copia C.P.I. denominato "Allegato 15").

Il sottoscritto inviava comunicazione a mezzo p.e.c. in data 5/3/2020 al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara finalizzata a conoscere lo stato della relativa pratica o l'emissione di ulteriori certificazioni (vedasi comunicazione p.e.c. allegata e denominata "Allegato 16"). Successivamente in data 20/7/2020 prot. 0008985 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara in riscontro alla richiesta evidenziava: "In data 8/7/2009 é stata prodotta a questo comando, da parte della ditta **** Omissis **** istanza di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi del DPR 37/98. In esito alla successiva visita di controllo eseguita in data 21.10.2009, é stato rilasciato, in data 28.10.2009 il relativo Certificato di Prevenzione Incendi, con validità fino al 21.10.2012. A seguire, in data 23.10.2012 e 18.10.2017 sono state prodotte, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento di Prevenzione Incendi di cui al DPR 151/11 le Attestazioni di Rinnovo Periodico, con le quali é stata dichiarata l'assenza di variazioni delle condizioni della sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato e verificato da questo Comando. In considerazione di quanto sopra l'attività é da ritenersi, al momento in regola con i procedimenti stabiliti dal sopraccitato DPR 151/11 fino al 18.10.2022, ovvero alla data di scadenza dell'Attestazione di Rinnovo periodico in corso di validità. Questo comando si riserva comunque di eseguire visita di controllo nell'ambito dell'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 19 del Dlgs 139/2006 ..." (vedasi il citato "Allegato 16").

Ancora, in data 28/12/2017 Prot. n. 40485 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis **** presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di Spoltore S.C.I.A. Condizionata relativa a "... interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive ("**** Omissis ****-strutture di

media distribuzione e attività di vicinato"), che la norma (cap. 8 NTC 2008) prevede come interventi di miglioramento richiesti per incrementare il livello di sicurezza dell'intera costruzione. Sono tutti interventi interni alla sagoma dell'edificio e che non comportano modifiche o ampliamenti volumetrici o superficiali ..." (vedasi copia stralcio SCIA condizionata denominata "Allegato 17").

Successivamente, il Settore IV - Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spoltore in data 10/1/2018, prot. n. 943 inviava la SCIA condizionata di cui alla documentazione pervenuta all'Ente ed assunta ai prot. n. 40483, n. 40484, n. 40486 del 28/12/2017 e n. 31 del 2/1/2018, a mezzo pec al Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara e p.c. al progettista Ing. **** Omissis **** (vedasi copia comunicazione denominata "Allegato 18").

In data 5/3/2018 Prot. n. RA/0062925/18, il DPC 19 - Servizio Genio Civile Regionale - Pescara - Ufficio Sismica inviava comunicazione al Comune di Spoltore Settore IV Urbanistica ed Edilizia, al sig. **** Omissis **** e p.c. all'Ing. **** Omissis ****, con la quale richiamando nota Prot. 4577 del 7/2/2018 acquisita al protocollo dell'Ente al n. RA/54558 del 23/2/2018 si rappresentava che "... l'istanza di autorizzazione per interventi di miglioramento sismico allegata alla stessa non può essere accolta in quanto la documentazione trasmessa non risulta conforme alla L.R. 28/11, DPR 380/2001, Reg. 3/2016 e NTC2008 per i seguenti aspetti:

- mancata indicazione sull'istanza di autorizzazione sismica della ditta esecutrice dei lavori di miglioramento sismico;
- mancata denuncia ai sensi dell'art. 65 DPR 380/2001 e dell'art. 8 c.6 L.R. n. 28/2011 da parte della ditta esecutrice;
- rilievo geometrico strutturale dello stato di fatto ai sensi del p.to 8.5.2. DM 14/1/2008;
- caratterizzazione meccanica dei materiali esistenti in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. C8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- rilievo dei dettagli strutturali in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. C8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- disegni esecutivi e particolari costruttivi degli interventi di miglioramento sismico previsti in progetto ...".

All'esito, l'Ente su indicato invitava il Committente dei lavori a presentare l'istanza di autorizzazione sismica attraverso il sistema "Pegasus", facendo altresì presente al Comune di Spoltore che l'indirizzo pec su cui era stata precedentemente inviata la relativa documentazione non era più attivo dal 1/4/2016 a seguito del passaggio delle funzioni svolte dall'Ufficio alla Regione Abruzzo (vedasi copia comunicazione del Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica -, denominata "Allegato 19").

Il sottoscritto esperto in data 4/3/2020 inoltrava pec al Genio Civile Ufficio Sismica di Pescara, al fine di conoscere lo stato dell'iter della pratica inerente l'istanza di autorizzazione sismica di cui alla SCIA condizionata (vedasi copia comunicazione pec denominata "Allegato 20"), a tutt'oggi senza esito.

Allo stato delle verifiche non é stata reperita documentazione inerente il certificato di agibilità che risulta assente, come peraltro desumibile nell'atto di vendita del 15/10/18 Rep. 37049 inerente l'alienazione dei subalterni 4-5 e 6 da parte di **** Omissis **** alla **** Omissis **** (vedasi il già citato "Allegato 6"), nel quale si esplicitava "...Le società, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ...".



Per quanto possibile rilevare vi é corrispondenza rispetto al Permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014, precisando che lo stato di fatto non consente al sottoscritto di poter identificare la zona casse.



BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

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

A seguito delle verifiche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore, si sono acquisiti i seguenti titoli edilizi:

- ingiunzione di rimozione opere e di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, del 23/12/2011 prot. n. 00034789;

- permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014, rilasciato al sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 relativo ad "opere in difformità dei titoli abilitativi, giusta ingiunzione prot. 34789 del 23/12/2011, Immobile **** Omissis **** - **** Omissis **** ... in zona destinata a "D3 Zona Produttiva di espansione", risultanze del progetto tecnico a firma degli ingg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ...".

Nell'allegata relazione tecnica si specificava che "... la sanatoria trova fondamento a seguito di ingiunzione di rimozione di opere e riduzione in pristino di cui al prot. n. 34789 del 23/12/2011, giusto sopralluogo dei tecnici comunali del 9/12/2012, in atti al prot. 34101 ... nello specifico le opere a realizzarsi saranno: - eliminazione della zona casse con contestuale trasformazione della detta area ... in zona disimpegno, quindi priva di qualsivoglia finalità commerciale; - quinta in cartongesso esistente (struttura leggera priva di qualsivoglia valenza costruttiva) nella zona di cui al precedente punto ... la detta quinta sarà anche utilizzata per l'affissione di segnaletica varia e/o banners pubblicitari ...". Infine per quanto riguardava la contestazione in merito alle dimensioni delle uscite di sicurezza maggiori di quelle assentite, si specificava che "...trattandosi di opere difformi non per violazione sostanziale delle norme urbanistiche vigenti in materia, ma per mancata denuncia delle stesse, essendo interventi assentibili con le normali procedure ordinarie (P.d.C. o addirittura D.I.A.), si propone il loro mantenimento, vista la loro conformità alla normativa vigente. Le dette opere sono state tutte puntualmente riportate e censite nelle tavole grafiche allegate alla presente relazione ..." (vedasi copia Permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 e relative tavole di progetto unitamente a ingiunzione di rimozione opere e di riduzione in pristino dello stato dei luoghi denominata "Allegato 14").

Ancora, si precisa che veniva acquisita copia del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pescara in data 28/10/2009 prot. n. 0011929, con il quale si rilasciava alla società **** Omissis **** il su citato C.P.I. con validità dal 21/10/2009 al 21/10/2012 per l'attività individuata al n. 87 - capi di abbigliamento, precisando che lo stesso era "... rilasciato solo per il punto vendita denominato **** Omissis **** che occupa parte del piano terra, non sono compresi gli altri punti di vendita ancora in fase di realizzazione e il primo piano ..." (vedasi copia C.P.I. denominato "Allegato 15").

Il sottoscritto inviava comunicazione a mezzo p.e.c. in data 5/3/2020 al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara finalizzata a conoscere lo stato della relativa pratica o l'emissione di ulteriori certificazioni (vedasi comunicazione p.e.c. allegata e denominata "Allegato 16"). Successivamente in data 20/7/2020 prot. 0008985 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara in riscontro alla richiesta evidenziava: "In data 8/7/2009 é stata prodotta a questo comando, da parte della ditta **** Omissis **** istanza di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi del DPR 37/98. In esito alla successiva visita di controllo eseguita in data 21.10.2009, é stato rilasciato, in data 28.10.2009 il relativo Certificato di Prevenzione Incendi, con validità fino al 21.10.2012. A seguire, in data 23.10.2012 e 18.10.2017 sono state prodotte, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento di Prevenzione Incendi di cui al DPR 151/11 le Attestazioni di Rinnovo Periodico, con le quali é stata dichiarata l'assenza di variazioni delle condizioni della sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato e verificato da questo Comando. In considerazione di quanto sopra l'attività é da ritenersi, al momento in regola con i procedimenti stabiliti dal sopraccitato DPR 151/11 fino al 18.10.2022, ovvero alla data di scadenza dell'Attestazione di Rinnovo periodico in corso di validità. Questo comando si riserva comunque di eseguire visita di controllo nell'ambito dell'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 19 del Dlgs 139/2006 ..." (vedasi il citato "Allegato 16").

Ancora, in data 28/12/2017 Prot. n. 40485 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis **** presso lo Sportello Unico Attività Produttive

(SUAP) del Comune di Spoltore S.C.I.A. Condizionata relativa a "... interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive ("*****-strutture di media distribuzione e attività di vicinato"), che la norma (cap. 8 NTC 2008) prevede come interventi di miglioramento richiesti per incrementare il livello di sicurezza dell'intera costruzione. Sono tutti interventi interni alla sagoma dell'edificio e che non comportano modifiche o

Successivamente, il Settore IV - Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spoltore in data 10/1/2018, prot. n. 943 inviava la SCIA condizionata di cui alla documentazione pervenuta all'Ente ed assunta ai prot. n. 40483, n. 40484, n. 40486 del 28/12/2017 e n. 31 del 2/1/2018, a mezzo pec al Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara e p.c. al progettista Ing. **** Omissis **** (vedasi copia comunicazione denominata "Allegato 18").

In data 5/3/2018 Prot. n. RA/0062925/18, il DPC 19 - Servizio Genio Civile Regionale - Pescara - Ufficio Sismica inviava comunicazione al Comune di Spoltore Settore IV Urbanistica ed Edilizia, al sig. **** Omissis **** e p.c. all'Ing. **** Omissis ****, con la quale richiamando nota Prot. 4577 del 7/2/2018 acquisita al protocollo dell'Ente al n. RA/54558 del 23/2/2018 si rappresentava che "... l'istanza di autorizzazione per interventi di miglioramento sismico allegata alla stessa non può essere accolta in quanto la documentazione trasmessa non risulta conforme alla L.R. 28/11, DPR 380/2001, Reg. 3/2016 e NTC2008 per i seguenti aspetti:

- mancata indicazione sull'istanza di autorizzazione sismica della ditta esecutrice dei lavori di miglioramento sismico;
- mancata denuncia ai sensi dell'art. 65 DPR 380/2001 e dell'art. 8 c.6 L.R. n. 28/2011 da parte della ditta esecutrice;
- rilievo geometrico strutturale dello stato di fatto ai sensi del p.to 8.5.2. DM 14/1/2008;
- caratterizzazione meccanica dei materiali esistenti in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. C8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- rilievo dei dettagli strutturali in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. C8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- disegni esecutivi e particolari costruttivi degli interventi di miglioramento sismico previsti in progetto ...".

All'esito, l'Ente su indicato invitava il Committente dei lavori a presentare l'istanza di autorizzazione sismica attraverso il sistema "Pegasus", facendo altresì presente al Comune di Spoltore che l'indirizzo pec su cui era stata precedentemente inviata la relativa documentazione non era più attivo dal 1/4/2016 a seguito del passaggio delle funzioni svolte dall'Ufficio alla Regione Abruzzo (vedasi copia comunicazione del Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica -, denominata "Allegato 19").

Il sottoscritto esperto in data 4/3/2020 inoltrava pec al Genio Civile Ufficio Sismica di Pescara, al fine di conoscere lo stato dell'iter della pratica inerente l'istanza di autorizzazione sismica di cui alla SCIA condizionata (vedasi copia comunicazione pec denominata "Allegato 20"), a tutt'oggi senza esito.

Allo stato delle verifiche non é stata reperita documentazione inerente il certificato di agibilità che risulta assente, come peraltro desumibile nell'atto di vendita del 15/10/18 Rep. 37049 inerente l'alienazione dei subalterni 4-5 e 6 da parte di **** Omissis **** alla società **** Omissis ****(vedasi il già citato "Allegato 6"), nel quale si esplicitava "...Le società, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ...".

Per quanto possibile rilevare non vi é corrispondenza rispetto al Permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014, in termini di distribuzioni interne, relativamente:

- a) - alla zona indicata come corner vendita (attualmente utilizzata quale magazzino) per la presenza di due tratti di tramezzatura non indicati nella planimetria progettuale assentita;
- b) - alla zona attualmente utilizzata quale locale commerciale (indicata nella planimetria progettuale

come "***** outlet") in quanto non risultano presenti le due zone laterali indicate come camerini, non é presente in corrispondenza dell'ingresso la zona casse ed i locali adiacenti a destinazione servizi igienici, spogliatoio personale, locale tecnico nonché parete sempre adiacente la zona casse; la zona indicata come camerini, in posizione opposta all'ingresso, presenta una diversa articolazione planimetrica con presenza delle attuali casse non previste come ubicazione nella planimetria progettuale; in adiacenza ai locali camerini sono presenti i locali igienici (caratterizzati da wc per disabili, da wc donne e uomini e da antiwc, con adiacente locale "riservato" non riportati nella planimetria progettuale assentita. Occorre procedere con pratica edilizia in sanatoria.

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

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

A seguito delle verifiche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore, si sono acquisiti i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di inizio attività a sanatoria (ex art. 36 del DPR 380/01) del 13/7/2009 Prot. n. 18318, presentata dal sig. **** Omissis **** quale amministratore della società **** Omissis ****, relativa alla "... esecuzione di lavori di realizzazione cabina Enel difforme a quanto autorizzato con P. di C. n. 19/09 ...". La difformità consisteva "... nell'aver realizzato locali destinati a gruppo elettrogeno e fotovoltaico ...". Nella relazione tecnica asseverata redatta dal progettista Arch. **** Omissis **** si precisava che l'intervento proposto, era soggetto al controllo preventivo da parte dei VV.FF e nulla Osta ai sensi dell'art. 2 della legge 64/74 dell'Amministrazione Provinciale (ex Genio Civile) - (vedasi copia stralcio progetto in sanatoria denominato "Allegato 24").

Ancora, si precisa che veniva acquisito copia del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pescara in data 28/10/2009 prot. n. 0011929, con il quale si rilasciava alla società **** Omissis **** il su citato C.P.I. con validità dal 21/10/2009 al 21/10/2012 per l'attività individuata al n. 87 - capi di abbigliamento, precisando che lo stesso era "... rilasciato solo per il punto vendita denominato "*****" che occupa parte del piano terra, non sono compresi gli altri punti di vendita ancora in fase di realizzazione e il primo piano ..." (vedasi copia C.P.I. denominato "Allegato 15).

Il sottoscritto inviava comunicazione a mezzo p.e.c. in data 5/3/2020 al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara finalizzata a conoscere lo stato della relativa pratica o l'emissione di ulteriori certificazioni (vedasi comunicazione p.e.c. allegata e denominata "Allegato 16"). Successivamente in data 20/7/2020 prot. 0008985 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara in riscontro alla richiesta evidenziava: "In data 8/7/2009 é stata prodotta a questo comando, da parte della ditta **** Omissis **** istanza di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi del DPR 37/98. In esito alla successiva visita di controllo eseguita in data 21.10.2009, é stato rilasciato, in data 28.10.2009 il relativo Certificato di Prevenzione Incendi, con validità fino al 21.10.2012. A seguire, in data 23.10.2012 e 18.10.2017 sono state prodotte, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento di Prevenzione Incendi di cui al DPR 151/11 le Attestazioni di Rinnovo Periodico, con le quali é stata dichiarata l'assenza di variazioni delle condizioni della sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato e verificato da questo Comando. In considerazione di quanto sopra l'attività é da ritenersi, al momento in regola con i procedimenti stabiliti dal sopraccitato DPR 151/11 fino al 18.10.2022, ovvero alla data di scadenza dell'Attestazione di Rinnovo periodico in corso di validità. Questo comando si riserva comunque di eseguire visita di controllo nell'ambito dell'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 19 del Dlgs 139/2006 ..." (vedasi il citato "Allegato 16").

Ancora, in data 28/12/2017 Prot. n. 40485 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis **** presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di Spoltore S.C.I.A. Condizionata relativa a "... interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive ("*****-strutture di media

distribuzione e attività di vicinato"), che la norma (cap. 8 NTC 2008) prevede come interventi di miglioramento richiesti per incrementare il livello di sicurezza dell'intera costruzione. Sono tutti interventi interni alla sagoma dell'edificio e che non comportano modifiche o ampliamenti volumetrici o superficiali ..." (vedasi copia stralcio SCIA denominata "Allegato 17").

Successivamente, il Settore IV - Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spoltore in data 10/1/2018, prot. n. 943 inviava la SCIA condizionata di cui alla documentazione pervenuta all'Ente ed assunta ai prot. n. 40483, n. 40484, n. 40486 del 28/12/2017 e n. 31 del 2/1/2018, a mezzo pec al Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara e p.c. al progettista Ing. **** Omissis **** (vedasi copia comunicazione denominata "Allegato 18").

In data 5/3/2018 Prot. n. RA/0062925/18, il DPC 19 - Servizio Genio Civile Regionale - Pescara - Ufficio Sismica inviava comunicazione al Comune di Spoltore Settore IV Urbanistica ed Edilizia, al sig. **** Omissis **** e p.c. all'Ing. **** Omissis ****, con la quale richiamando nota Prot. 4577 del 7/2/2018 acquisita al protocollo dell'Ente al n. RA/54558 del 23/2/2018 si rappresentava che "... l'istanza di autorizzazione per interventi di miglioramento sismico allegata alla stessa non può essere accolta in quanto la documentazione trasmessa non risulta conforme alla L.R. 28/11, DPR 380/2001, Reg. 3/2016 e NTC2008 per i seguenti aspetti:

- mancata indicazione sull'istanza di autorizzazione sismica della ditta esecutrice dei lavori di miglioramento sismico;
- mancata denuncia ai sensi dell'art. 65 DPR 380/2001 e dell'art. 8 c.6 L.R. n. 28/2011 da parte della ditta esecutrice;
- rilievo geometrico strutturale dello stato di fatto ai sensi del p.to 8.5.2. DM 14/1/2008;
- caratterizzazione meccanica dei materiali esistenti in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. C8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- rilievo dei dettagli strutturali in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. C8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- disegni esecutivi e particolari costruttivi degli interventi di miglioramento sismico previsti in progetto ...".

All'esito, l'Ente su indicato invitava il Committente dei lavori a presentare l'istanza di autorizzazione sismica attraverso il sistema "Pegasus", facendo altresì presente al Comune di Spoltore che l'indirizzo pec su cui era stata precedentemente inviata la relativa documentazione non era più attivo dal 1/4/2016 a seguito del passaggio delle funzioni svolte dall'Ufficio alla Regione Abruzzo (vedasi copia comunicazione del Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica -, denominata "Allegato 19").

Il sottoscritto esperto in data 4/3/2020 inoltrava pec al Genio Civile Ufficio Sismica di Pescara, al fine di conoscere lo stato dell'iter della pratica inerente l'istanza di autorizzazione sismica di cui alla SCIA condizionata (vedasi copia comunicazione pec denominata "Allegato 20"), ad oggi senza esito.

Allo stato delle verifiche non è stata reperita documentazione inerente il certificato di agibilità che risulta assente, come peraltro desumibile nell'atto di vendita del 15/10/18 Rep. 37049 inerente l'alienazione dei subalterni 4-5 e 6 da parte di **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (vedasi il già citato "Allegato 6"), nel quale si esplicitava "...Le società, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ...".

Stante l'impossibilità di accesso all'interno del locale cabina Enel non è stato possibile verificare la corrispondenza alla D.I.A. in Sanatoria del 13/7/2009 Prot. n. 18.318.

BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

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

A seguito delle verifiche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore, si evidenzia in appresso:

- permesso di costruire n. 9/09 del 14/1/2009 e successivo provvedimento autorizzativo n. 499 del 19/1/2009, con il quale veniva rilasciato alla **** Omissis **** legalmente rappresentata dal sig. **** Omissis **** permesso di costruire per la realizzazione di strutture di media distribuzione ed esercizi di vicinato e pubblici esercizi da ubicare in via SS n. 602 (Via Maiella) angolo via Monte Velino di Spoltore. Il progetto prevedeva nell'allegata relazione tecnico descrittiva impianti tecnologici la realizzazione al piano interrato di parcheggio suddiviso "... in n. 2 compartimenti (il primo compartimento suddiviso in n. 79 posti auto e n. 172 posti auto nel secondo compartimento) per un totale di posti macchina di circa 251 ..." (vedasi copia P.di C. n.9/09 del 14/1/2009 ed allegati grafici denominata "Allegato 26");

- ingiunzione di rimozione opere e di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, del 23/12/2011 prot. n. 00034789;

- permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014, rilasciato al sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 relativo ad "opere in difformità dei titoli abilitativi, giusta ingiunzione prot. 34789 del 23/12/2011, Immobile **** Omissis **** - **** Omissis **** ... in zona destinata a "D3 Zona Produttiva di espansione", risultanze del progetto tecnico a firma degli ingg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ...".

Nell'allegata relazione tecnica si specificava che "... la sanatoria trova fondamento a seguito di ingiunzione di rimozione di opere e riduzione in pristino di cui al prot. n. 34789 del 23/12/2011, giusto sopralluogo dei tecnici comunali del 9/12/2012, in atti al prot. 34101 ...". Con specifico riferimento alle contestazioni relative al piano interrato dell'autorimessa, si specificava che "... con particolare riferimento alle rampe di accesso all'autorimessa interrata, che si ricorda già dotata di CPI unitamente all'intera struttura commerciale di cui è parte, realizzate più piccole rispetto al permesso di costruire originario, le stesse risultano comunque maggiori del minimo previsto dalla normativa di prevenzione incendi in materia, DM 1/2/1986, che prescrive rampe (a doppio senso) di larghezza minima pari 4,50 metri, contro i 4,60 realizzati, peraltro a senso unico di marcia ... ritenendo tutti gli aspetti esposti variazioni assolutamente non sostanziali dell'originario permesso di costruire rilasciato, si ritiene che la proposta variante in sanatoria sia assentibile e conforme a tutta la normativa in materia ..." (vedasi copia Permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 e relative tavole di progetto unitamente a ingiunzione di rimozione opere e di riduzione in pristino dello stato dei luoghi denominata "Allegato 14").

Ancora, si precisa che veniva acquisito copia del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pescara in data 28/10/2009 prot. n. 0011929, con il quale si rilasciava alla società **** Omissis **** il su citato C.P.I. con validità dal 21/10/2009 al 21/10/2012 per l'attività individuata al n. 87 - capi di abbigliamento, precisando che lo stesso era "... rilasciato solo per il punto vendita denominato "*****" che occupa parte del piano terra, non sono compresi gli altri punti di vendita ancora in fase di realizzazione e il primo piano ..." (vedasi copia C.P.I. denominato "Allegato 15).

Il sottoscritto inviava comunicazione a mezzo p.e.c. in data 5/3/2020 al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara finalizzata a conoscere lo stato della relativa pratica o l'emissione di ulteriori certificazioni (vedasi comunicazione p.e.c. allegata e denominata "Allegato 16"). Successivamente in data 20/7/2020 prot. 0008985 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara in riscontro alla richiesta evidenziava: "In data 8/7/2009 è stata prodotta a questo comando, da parte della ditta **** Omissis **** istanza di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi del DPR 37/98. In esito alla successiva visita di controllo eseguita in data 21.10.2009, è stato rilasciato, in data 28.10.2009 il relativo Certificato di Prevenzione Incendi, con validità fino al 21.10.2012. A seguire, in data 23.10.2012 e 18.10.2017 sono state prodotte, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento di Prevenzione Incendi di cui al DPR 151/11 le Attestazioni di Rinnovo Periodico, con le quali è stata dichiarata l'assenza di variazioni delle condizioni della sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato e verificato da questo Comando. In considerazione di quanto sopra l'attività è da ritenersi,

al momento in regola con i procedimenti stabiliti dal sopraccitato DPR 151/11 fino al 18.10.2022, ovvero alla data di scadenza dell'Attestazione di Rinnovo periodico in corso di validità. Questo comando si riserva comunque di eseguire visita di controllo nell'ambito dell'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 19 del Dlgs 139/2006 ..." (vedasi il citato "Allegato 16").

Ancora, in data 28/12/2017 Prot. n. 40485 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis **** presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di Spoltore S.C.I.A. Condizionata relativa a "... interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive ("*****-strutture di media distribuzione e attività di vicinato"), che la norma (cap. 8 NTC 2008) prevede come interventi di miglioramento richiesti per incrementare il livello di sicurezza dell'intera costruzione. Sono tutti interventi interni alla sagoma dell'edificio e che non comportano modifiche o

Successivamente, il Settore IV - Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spoltore in data 10/1/2018, prot. n. 943 inviava la SCIA condizionata di cui alla documentazione pervenuta all'Ente ed assunta ai prot. n. 40483, n. 40484, n. 40486 del 28/12/2017 e n. 31 del 2/1/2018, a mezzo pec al Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara e p.c. al progettista Ing. **** Omissis **** (vedasi copia comunicazione denominata "Allegato 18").

In data 5/3/2018 Prot. n. RA/0062925/18, il DPC 19 - Servizio Genio Civile Regionale - Pescara - Ufficio Sismica inviava comunicazione al Comune di Spoltore Settore IV Urbanistica ed Edilizia, al sig. **** Omissis **** e p.c. all'Ing. **** Omissis ****, con la quale richiamando nota Prot. 4577 del 7/2/2018 acquisita al protocollo dell'Ente al n. RA/54558 del 23/2/2018 si rappresentava che "... l'istanza di autorizzazione per interventi di miglioramento sismico allegata alla stessa non può essere accolta in quanto la documentazione trasmessa non risulta conforme alla L.R. 28/11, DPR 380/2001, Reg. 3/2016 e NTC2008 per i seguenti aspetti:

- mancata indicazione sull'istanza di autorizzazione sismica della ditta esecutrice dei lavori di miglioramento sismico;
- mancata denuncia ai sensi dell'art. 65 DPR 380/2001 e dell'art. 8 c.6 L.R. n. 28/2011 da parte della ditta esecutrice;
- rilievo geometrico strutturale dello stato di fatto ai sensi del p.to 8.5.2. DM 14/1/2008;
- caratterizzazione meccanica dei materiali esistenti in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. C8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- rilievo dei dettagli strutturali in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. C8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- disegni esecutivi e particolari costruttivi degli interventi di miglioramento sismico previsti in progetto ...".

All'esito, l'Ente su indicato invitava il Committente dei lavori a presentare l'istanza di autorizzazione sismica attraverso il sistema "Pegasus", facendo altresì presente al Comune di Spoltore che l'indirizzo pec su cui era stata precedentemente inviata la relativa documentazione non era più attivo dal 1/4/2016 a seguito del passaggio delle funzioni svolte dall'Ufficio alla Regione Abruzzo (vedasi copia comunicazione del Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica -, denominata "Allegato 19").

Il sottoscritto esperto in data 4/3/2020 inoltrava pec al Genio Civile Ufficio Sismica di Pescara, al fine di conoscere lo stato dell'iter della pratica inerente l'istanza di autorizzazione sismica di cui alla SCIA condizionata (vedasi copia comunicazione pec denominata "Allegato 20"), ad oggi senza esito.

Allo stato delle verifiche non é stata reperita documentazione inerente il certificato di agibilità che risulta assente, come peraltro desumibile nell'atto di vendita del 15/10/18 Rep. 37049 inerente l'alienazione dei subalterni 4-5 e 6 da parte di **** Omissis **** alla società **** Omissis ****(vedasi il già citato "Allegato 6"), nel quale si esplicitava "...Le società, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ...".

Si é riscontrata una non rispondenza relativamente all'articolazione planimetrica dei locali tecnici, con conseguente necessità di pratica edilizia in sanatoria.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si precisa che con comunicazione p.e.c. in data 10/8/2020, il Custode Dott. Ercole di Martino richiedeva alle società "*****", "*****" e "*****", di comunicare "... la presenza di un condominio e il recapito dell'amministratore ..." (vedasi copia comunicazione denominata "All. 35").

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che con comunicazione p.e.c. in data 10/8/2020, il Custode Dott. Ercole di Martino richiedeva alle società "*****", "*****" e "*****", di comunicare "... la presenza di un condominio e il recapito dell'amministratore ..." (vedasi copia comunicazione denominata "All. 35").

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che con comunicazione p.e.c. in data 10/8/2020, il Custode Dott. Ercole di Martino richiedeva alle società "*****", "*****" e "*****", di comunicare "... la presenza di un condominio e il recapito dell'amministratore ..." (vedasi copia comunicazione denominata "All. 35").



BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si precisa che con comunicazione p.e.c. in data 10/8/2020, il Custode Dott. Ercole di Martino richiedeva alle società "*****", "*****" e "*****", di comunicare "... la presenza di un condominio e il recapito dell'amministratore ..." (vedasi copia comunicazione denominata "All. 35").



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
Trattasi di complesso immobiliare a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 2, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - caratterizzata da locale commerciale al piano terra, con parcheggi antistanti, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1) e foto nn. 105/118 relativamente alla sistemazione degli spazi esterni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.764.674,00
La determinazione del valore finale del bene é stata determinata con procedimento di stima sintetico-comparativo di tipo parametrico, tenendo conto di riferimenti medi desunti da:
 - O.M.I., che per il 2 semestre dell'anno 2019 identificava per negozi nella zona in oggetto valori variabili tra termini di minima di €/mq. 1000,00 e termini di massima di €/mq. 1800,00, con valore medio pari ad €/mq. 1.400,00;
 - da sito "Quotazioni Immobiliari Spoltore/Requot.com", che riportava per negozi valori variabili tra termini di minima di €/mq. 965,00 e termini di massima di €/mq. 1405,00, con valore medio pari ad €/mq. 1.185,00;
 - da sito "Borsino Immobiliare", che riportava per negozi valori variabili tra termini di minima di €/mq. 855,00 e termini di massima di €/mq. 1166,00, con valore medio pari ad €/mq. 1.010,00;
 - da "asking Price", nel numero di tre annunci, che riportava:
 - a) - locale commerciale in Viale Europa di Villa Raspa di Spoltore, di dimensione pari a mq. 350,00, piano terra, per un prezzo richiesto pari ad €. 430.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1.228,57;
 - b) - opificio artigianale (D1) ubicata in Via Maiella di Santa Teresa di Spoltore, particolarmente significativo in quanto prospiciente il Centro Commerciale **** Omissis ****, di superficie pari a mq. 657,00, per un prezzo richiesto pari ad €. 470.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 715,37;
 - c) - locale commerciale ubicato in Via Maiella di Santa Teresa di Spoltore, particolarmente significativo in quanto prossimo all'immobile oggetto di stima, di superficie pari a mq. 130,00 con 10 posti auto, per un prezzo richiesto pari ad €. 145.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1.115,38,
per un prezzo medio da Asking Price pari ad €/mq. 1019,77 (vedasi copia riferimenti di mercato denominata "Allegato 28").

La media dei riferimenti economici su riportati, identifica un valore unitario pari ad €/mq. 1.153,69, arrotondato ad €/mq. 1.154,00.

Ai fini di adeguare il valore medio ordinario così determinato all'immobile oggetto di stima, si procede con applicazione di coefficienti parametrici di adeguamento, esplicitati in termini generalizzati, in appresso:

- zonale, relativamente all'ottimale ubicazione del complesso commerciale con applicazione di un coefficiente incrementale pari a 1,10;
- livello di piano, ininfluenza trattandosi di locale commerciale ubicato al piano terra, con applicazione di un coefficiente invariante pari a 1,00;
- costruttivo/di finitura, in termini di idoneità tecnico-impiantistica e di qualità ordinaria delle finiture correlata alla specifica destinazione d'uso, con applicazione di un coefficiente invariante pari a 1,00;
- età, tenuto conto dell'epoca recente di costruzione, con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,95;
- funzionale, in termini di idonee distribuzioni degli spazi interni e della dotazione di spazi esterni ad uso parcheggio pubblico strettamente correlati alla destinazione di centro commerciale, con applicazione di un coefficiente invariante pari a 1,00;
- manutenzione, correlato allo stato di conservazione generale che, tenuto conto dei quadri generalizzati di degrado riscontrati all'interno dell'unità immobiliare (pavimentazione, controsoffittature, componenti impiantistiche elettriche), con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,85;
- regolarità tecnico-amministrativa, tenuto conto degli adeguamenti catastali e dell'assenza di agibilità, con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,95;
- occupazione, correlata alla presenza di contratto di locazione con scadenza al 31/1/2023 (non inviato dalla D.P. di Bari dell'Agenzia delle Entrate, nonostante numerosi solleciti), con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,90;
- commerciabilità, correlata alla difficoltà di alienazione del bene commerciale sia per la contingenza economica del mercato immobiliare che per la estensione dimensionale, con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,85, che determina un coefficiente totale di adeguamento pari a $K_{tot.} = 0,646$.

Conseguentemente, il valore unitario di mercato adeguato alle effettive caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima, risulta pari a: €/mq. 1.154,00 x 0,646 = €/mq. 745,48.

Da cui, il valore di mercato risulta pari a: €/mq. 745,48 x mq. 5.050,00 = €. 3.764.674.

Si precisa che l'incidenza dei costi di adeguamento catastale con procedura Docfa risultano ricompresi nel rispettivo coefficiente parametrico di regolarità tecnico-amministrativa.

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc Trattasi di complesso immobiliare a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 3, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - caratterizzata da locale commerciale al piano terra, con parcheggi antistanti, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi

generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi il già citato "Allegato 1") e foto nn. 105/118 relativamente alla sistemazione degli spazi esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 3, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 1.373.797,74

La determinazione del valore finale del bene é stata determinata con procedimento di stima sintetico-comparativo di tipo parametrico, tenendo conto di riferimenti medi desunti da:

- O.M.I., che per il 2 semestre dell'anno 2019 identificava per negozi nella zona in oggetto valori variabili tra termini di minima di €/mq. 1000,00 e termini di massima di €/mq. 1800,00, con valore medio pari ad €/mq. 1.400,00;

- da sito "Quotazioni Immobiliari Spoltore/Requot.com", che riportava per negozi valori variabili tra termini di minima di €/mq. 965,00 e termini di massima di €/mq. 1405,00, con valore medio pari ad €/mq. 1.185,00;

- da sito "Borsino Immobiliare", che riportava per negozi valori variabili tra termini di minima di €/mq. 855,00 e termini di massima di €/mq. 1166,00, con valore medio pari ad €/mq. 1.010,00;

- da "asking Price", nel numero di tre annunci, che riportava:

a) - locale commerciale in Viale Europa di Villa Raspa di Spoltore, di dimensione pari a mq. 350,00, piano terra, per un prezzo richiesto pari ad €. 430.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1.228,57;

b) - opificio artigianale (D1) ubicata in Via Maiella di Santa Teresa di Spoltore, particolarmente significativo in quanto prospiciente il Centro Commerciale **** Omissis ****, di superficie pari a mq. 657,00, per un prezzo richiesto pari ad €. 470.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 715,37;

c) - locale commerciale ubicato in Via Maiella di Santa Teresa di Spoltore, particolarmente significativo in quanto prossimo all'immobile oggetto di stima, di superficie pari a mq. 130,00 con 10 posti auto, per un prezzo richiesto pari ad €. 145.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1.115,38,

per un prezzo medio da Asking Price pari ad €/mq. 1019,77 (vedasi copia riferimenti di mercato denominata "Allegato 28").

La media dei riferimenti economici su riportati, identifica un valore unitario pari ad €/mq. 1.153,69, arrotondato ad €/mq. 1.154,00.

Ai fini di adeguare il valore medio ordinario così determinato all'immobile oggetto di stima, si procede con applicazione di coefficienti parametrici di adeguamento, esplicitati in termini generalizzati, in appresso:

- zonale, relativamente all'ottimale ubicazione del complesso commerciale con applicazione di un coefficiente incrementale pari a 1,10;

- livello di piano, ininfluenza trattandosi di locale commerciale ubicato al piano terra, con applicazione di un coefficiente invariante pari a 1,00;

- costruttivo/di finitura, in termini di idoneità tecnico-impiantistica e di qualità ordinaria delle finiture correlata alla specifica destinazione d'uso, con applicazione di un coefficiente invariante pari a 1,00;

- età, tenuto conto dell'epoca recente di costruzione, con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,95;

- funzionale, in termini di idonee distribuzioni degli spazi interni e della dotazione di spazi esterni ad uso parcheggio pubblico strettamente correlati alla destinazione di centro commerciale, con applicazione di un coefficiente invariante pari a 1,00;

- manutenzione, correlato allo stato di conservazione generale che, tenuto conto dei quadri di

degrado riscontrati all'interno della porzione dell'unità immobiliare utilizzata allo stato del sopraluogo come magazzino (pavimentazione, controsoffittature), con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,95;

- regolarità tecnico-amministrativa, tenuto conto degli adeguamenti catastali e progettuali e dell'assenza di agibilità, con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,90;

- occupazione, correlata all'attuale occupazione dell'immobile (riscontrata in sede di sopraluogo), con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,90;

- commerciabilità, correlata alla difficoltà di alienazione del bene commerciale sia per la contingenza economica del mercato immobiliare che per la estensione dimensionale, con applicazione di un coefficiente decrementale pari a 0,85,

che determina un coefficiente totale di adeguamento pari a $K_{tot.} = 0,683$.

Conseguentemente, il valore unitario di mercato adeguato alle effettive caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima, risulta pari a: €/mq. $1.154,00 \times 0,683 = \text{€/mq. } 788,18$.

Da cui, il valore di mercato risulta pari a: €/mq. $788,18 \times \text{mq. } 1.743,00 = \text{€. } 1.373.797,74$.

Si precisa che l'incidenza dei costi di adeguamento catastale con procedura Docfa e progettuale con predisposizione di pratica edilizia in sanatoria risultano ricompresi nel rispettivo coefficiente parametrico di regolarità tecnico-amministrativa.

- **Bene N° 3** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
Trattasi di locale a servizio di complesso immobiliare a destinazione commerciale identificato dal subalterno 7 categoria D1, caratterizzata da cabina Enel al piano terra (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati), ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, in prossimità della strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 7, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.000,00
Tenuto conto della specifica destinazione del locale quale cabina Enel a servizio del complesso commerciale, il sottoscritto ai fini della stima ha fatto riferimento al criterio di stima del costo di costruzione, identificando un valore unitario variabile tra termini di minima di €/mq. 400,00 e di massima di €/mq. 600,00, per un costo medio pari ad €/mq. 500,00, da cui: €/mq. $500,00 \times \text{mq. } 94,00 = \text{€. } 47.000,00$
- **Bene N° 4** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
Trattasi di immobile a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", caratterizzato da parcheggio interrato identificato dal subalterno 8 nell'ambito di complesso immobiliare a destinazione commerciale, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 8, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 3.069.580,46

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del garage interrato, il sottoscritto ha proceduto attraverso la determinazione del valore medio ordinario desunto dalle medie adeguate dei due valori unitari di mercato determinati per la valutazione dei locali commerciali di cui ai subalterni 2 e 3, successivamente adeguato con applicazione di un coefficiente di adeguamento pari al 50% trattandosi di locali accessori comunicanti con i locali principali, aventi funzione principale, a mezzo scale interne, giuste indicazioni riportate nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'Agenzia del Territorio, come in appresso:

- Valore unitario di mercato medio ordinario:

Il valore unitario di mercato medio ordinario identificato quale media delle medie dei valori unitari riferiti ai subalterni 2 e 3, a loro volta adeguati con coefficienti parametrici, risulta pari a:

$$\text{€/mq} (745,48 + 788,18) / 2 = \text{€/mq.} 766,83$$

- Valore di mercato del parcheggio interrato:

$$\text{€/mq.} 766,83 \times 0,50 = \text{€/mq.} 383,41$$

$$\text{€/mq.} 383,41 \times \text{mq.} 8006,00 = \text{€.} 3.069.580,46$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Spoltore (PE) - via Maiella snc	5050,00 mq	745,48 €/mq	€ 3.764.674,00	100,00%	€ 3.764.674,00
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare Spoltore (PE) - via Maiella snc	1743,00 mq	788,18 €/mq	€ 1.373.797,74	100,00%	€ 1.373.797,74
Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare Spoltore (PE) - via Maiella snc	94,00 mq	500,00 €/mq	€ 47.000,00	100,00%	€ 47.000,00
Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare Spoltore (PE) - via Maiella snc	8006,00 mq	383,41 €/mq	€ 3.069.580,46	100,00%	€ 3.069.580,46
Valore di stima:					€ 8.255.052,20

Valore di stima: € 8.255.052,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 7.016.794,37



Nella voce altro si considera la specifica tipologia del lotto costituito da centro commerciale per attività di vicinato, che per la tipologia e dimensione costituisce specifica offerta di mercato con conseguente contrazione del numero di potenziali offerenti e dilatazione dei tempi per l'alienazione del lotto, unitamente all'attuale situazione di emergenza sanitaria derivante da Covid-19, con correlata contrazione del mercato immobiliare.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con riferimento al bene si riporta quanto indicato nelle precisazioni, e precisamente:

relativamente al verbale di pignoramento del 17/8/2019 di cui alla nota di trascrizione del 20/9/2019 R.G. 13671 R.P. 9678, con il quale venivano pignorati i seguenti beni: fg. 37, particella 650, subb. 2-3-4-5-6-7-8-,

giuste risultanze di cui alla relazione notarile della dott.ssa Maria Landolfo del 10/8/2019 (in atti), con atto per notaio Rinaldi del 15/10/2018 -Rep. 37049 Racc. 20907, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 19/10/2018 ai nn. 13751/9619, in periodo antecedente al su citato pignoramento "... la società **** Omissis **** ... attualmente **** Omissis **** ... in virtù di atto di trasformazione di società per notar Rinaldi Francesco del 24/11/2017, rep. 35884/20128, trascritto presso la Conservatoria di Pescara in data 4/12/2017 ai nn. 16631/11573 vende alla società **** Omissis **** ... la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl. 37 p.lla 650 sub. 4, Fl. 37 p.lla 650 sub. 5 e, Fl. 37 p.lla 650 sub. 6; detto atto di compravendita viene annotato da quietanza con scrittura privata del 3/5/2019 per notar **** Omissis ****, nel quale la società alienante **** Omissis **** dichiara di ricevere la residua somma a saldo ...".

Conseguentemente le unità immobiliari identificate catastalmente al Fl. 37, part. 650, subb. 4-5-6- sono state alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento.

Ad integrazione il sottoscritto esperto ha proceduto all'acquisizione:

1) - dell'atto di compravendita del 15/10/2018 - Rep. 37049. Racc. n. 20907, di cui alla nota di trascrizione presentata in data 19/10/2018 Reg. Gen. 13751, Reg. Part. 9619, redatto dal notaio Francesco Rinaldi, con il quale la società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig. **** Omissis **** vendeva alla società **** Omissis **** in persona dell'amministratore Unico sig.ra **** Omissis **** "... 2) complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del Comune di Spoltore (PE) località S. Teresa alla via Maiella (ex. SS. 602) in angolo via Monte Velino, costituito da:
 - piano terra con portico comune e vari spazi destinati a bar/ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 543;
 - intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 942 e una unità residenziale adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa metri quadrati ... 156, confinante con via Maiella, con via Monte Velino e con proprietà condominiale, salvo altri, riportati nel N.C.E.U. in ditta esatta al foglio 37, particella 650, sub: 4, via Maiella snc, piano T, cat. D/8 ... 5, via Maiella snc, piano 1, cat. D/8 ... 6, via Maiella snc, piano 1, cat. A/3 ...".

Si specificava nel su citato atto che il complesso immobiliare descritto al punto 2) "... è stato edificato in virtù di P.U.A. n. 499 del 20 gennaio 2009 e successivo P.U.A. n. 531 del 16 luglio 2009 e D.I.A.

presentata il giorno 11 dicembre 2009 al Comune di Spoltore. A seguito di ingiunzione di rimozione di opere di cui al prot. 34789 del 23 dicembre 2011 é stato rilaasciato dal medesimo comune di Spoltore, permesso in sanatoria n. 7/14 in data 20 gennaio 2014 (pratica 21/2012). Le società come sopra rappresentate si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ... la vendita segue per il prezzo di ... euro 800.000,00 all'immobile descritto al punto 2) ... sino all'integrale pagamento del prezzo, la società alienante ... si riserva il diritto di proprietà degli immobili venduti ...". Si precisava infine che la società, come rappresentata, dichiara di optare per l'imponibilità del presente atto ad I.V.A. "... avendo ad oggetto una cessione di fabbricati strumentali (che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) effettuata da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 ...".

Al su citato atto veniva allegata, tra le altre documentazioni, visura catastale datata 29/3/2018 nella quale risultavano di proprietà della **** Omissis **** i subalterni 4,5,6, unitamente alle planimetrie catastali dei su citati sub. 4 (piano terra, bar-ristorante), sub. 5 (piano primo, palestra/centro benessere) e sub. 6 (piano primo, abitazione) e relazione estimativa asseverata redatta dall'Arch. **** Omissis **** (vedasi copia stralcio atto di vendita del 15/10/2018 denominato allegato 6).

2) - dell'atto di assenso alla cancellazione di riserva di proprietà di cui alla data di presentazione del 14/5/2019, Reg. Gen. 6887, Reg. Part. 1158, redatto per notar **** Omissis ****, con il quale nel richiamare precedente atto di vendita del 15/10/2018 ai nn. 37049/20907 con il quale la società **** Omissis **** vendeva (con riserva di proprietà) alla società **** Omissis ****, tra gli altri, complesso commerciale in località S.Teresa di Spoltore identificato catastalmente al fg. 37, part. 650, subb. 4-5-6-, con il presente atto di assenso si stipulava e conveniva che "...la società **** Omissis **** ... rinuncia alla riserva di proprietà e consente che il presente atto venga annotato a margine delle trascrizioni effettuate presso ... l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Pescara ... in data 19 ottobre 2018 ai nn. 13751/9619 ..." (vedasi copia atto di assenso a cancellazione di riserva di proprietà denominato allegato 7).

Si precisa infine che ad oggi non risulta eseguita la variazione catastale delle particelle di cui ai subb. 4-5-6- che risultano, alla data del 14/2/2020, catastalmente ancora in testa alla società **** Omissis **** (vedasi copia visura per soggetto del 14/2/2020 allegata e denominata "Allegato 8").

Come indicato nella relazione notarile allegata in atti, la società eseguita **** Omissis **** con sede Milano (Mi) Cf: **** Omissis ****, ha assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. Il tutto a seguito di atto del Notaio **** Omissis **** rep 38163 in data 09/08/2019, così come rilevato nella visura storica camerale n. T 344924333 estratto dal Registro Imprese in data 31/01/2020 (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

Si precisa inoltre, che, giuste indicazioni desumibili dalla relazione notarile (in atti), il verbale di pignoramento é stato notificato alla **** Omissis **** in data 17/8/2019, in periodo successivo alla data del 9/8/2019 nel quale la società eseguita **** Omissis **** aveva assunto la nuova denominazione **** Omissis **** con sede in Milano, con identico CF. (vedasi Copia Visura Storica camerale denominata ALL 11).

Si precisa, ancora che a seguito della ispezione ipotecaria aggiornata al 24/7/2020 (vedasi copia visura ipotecaria aggiornata denominata All. 13), si é riscontrata domanda giudiziale presso il Tribunale di Bari in data 22/4/2020 e trascritta in data 28/4/2020 Reg. Gen. n. 4425 e Reg. Part. n. 3039, a favore della Curatela del Fallimento **** Omissis **** e contro le società **** Omissis **** e **** Omissis ****, inerente le unità immobiliari identificate al foglio 37, particella 650, subb. 4-5-6 (alienate in periodo antecedente al verbale di pignoramento), con il quale si evidenziava in appresso: "voglia l'illustrissimo sig. Giudice Unico del Tribunale di Bari, rigettata ogni contraria istanza: 1 accertare e dichiarare che la curatela del fallimento **** Omissis **** è creditrice della società **** Omissis **** già **** Omissis **** della complessiva somma di €. 3.968.320,63 e, per l'effetto, condannare la società **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore della curatela istante della complessiva somma di €. 3.968.320,63, oltre interessi commerciali con le decorrenze e la misura di cui agli artt. 4 e 5 del d.lgs. n. 231/2002, ovvero quella diversa somma che sarà accertata in corso di causa. 2 in accoglimento della domanda di

revocazione proposta, ed accertata la sussistenza delle condizioni di legge, dichiarare inefficace e revocare nei confronti della curatela del fallimento della **** Omissis **** già **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, e quindi della massa dei relativi creditori, ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per gli effetti dell'art. 2902 c.c., l'atto a rogito notaio dr. **** Omissis **** di Bari del 15.10.18, rep. n. 37049, racc. n. 20907, registrato in Bari il 19.10.18, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pescara in data 19.10.18 n.13751 r.g. e n. 9619 r.p. con cui la società **** Omissis **** oggi **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis ****, i seguenti immobili: i. il complesso immobiliare sito nell'area commerciale e produttiva del comune di Spoltore Pe località S.Teresa, alla via Maiella ex ss.602 in angolo via Monte Velino, costituito da : -piano terra con portico comune a vari spazi destinati a bar ristorante, nonché a spazi tecnici e a servizi, della consistenza complessiva di circa mq 543; -intero piano primo composto di vari ambienti destinati parte a centro benessere, parte a palestra e parte a servizi vari, della consistenza complessiva di circa mq 942 ed una unità residenziale adibita a servizio di foresteria della consistenza complessiva di circa mq 156; gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. al foglio 37, particella 650, subalterni: - 4,via Maiella snc, piano T, cat. D8, rendita e 4.918,00; -5, via Maiella, piano 1, cat. D8, rendita e14.962,00; -6, via Maiella, piano 1, cat. A3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale mq 118, rendita €. 335,70 a detto compendio é stato attribuito il prezzo di €. 800.000,00 (ottocentomila). La vendita risulta effettuata con riserva di proprietà e la riserva é stata successivamente sciolta e di tanto si ha conferma dall'annotazione eseguita in data 14.05.19 annotazione n. 6887 r.g. 3 in via istruttoria, in caso di contestazione: - ordinare alla società **** Omissis ****, ai sensi e per gli effetti dell'art. 210 cpc, la produzione in giudizio dei registri iva vendite ed acquisti relativi agli anni 2016 e 2017 ed il libro giornale relativo agli anni 2016 e 2017. 4 ordinare al Direttore dell'Agenzia delle Entrate, uffici del Territorio di Pescara di procedere alle annotazioni conseguenti alle statuizioni pronunciate inerenti la domanda di revocatoria ex art.2901 cpc, esonerandoli da ogni responsabilità. 5 dichiara che il valore della controversia é di €. 3.968.320,63 e, comunque, superiore ad €. 520.000,00 e che il C.U. teoricamente dovuto é pari a €. 1.686,00 che, tuttavia, non sarà versato attesa la carenza di liquidità della Curatela del fallimento, già attestata con provvedimento del giudice delegato del 2.01.2020, e dichiarata con il presente atto, che consente l'ammissione ai benefici del patrocinio a spese dello Stato ai sensi dell'art. 144 del dpr n. 115/2002 ..." (vedasi All. 13)

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 11/08/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Polidori Pasquale

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - foto aerea desunta da Google Earth
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - stralcio di mappa catastale

- ✓ N° 3 Altri allegati - accertamento della proprietà immobiliare urbana con elenco dei subalterni assegnati - elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica per immobile particella 650
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica per immobile subalterno 2 e planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - copia stralcio atto di vendita del 15/10/2018 Rep. 37049 di alienazione dei subalterni nn. 4-5-6, con riserva di proprietà
- ✓ N° 7 Altri allegati - atto di assenso alla cancellazione della riserva di proprietà presentato il 14/5/2019 RG 6887 - RP 1158
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura catastale per soggetto - **** Omissis **** - del 14/2/2020, con i subalterni 4-5-6- ancora in testa alla **** Omissis ****
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore in data 18/2/2020
- ✓ N° 10 Altri allegati - copia Docfa acquisita in data 5/3/2020 Prot. n. 11128
- ✓ N° 11 Altri allegati - copia visura storica camerale della società **** Omissis **** estratto in data 31/1/2020 dal registro imprese
- ✓ N° 12 Altri allegati - richiesta contratti di locazione "Agenzia delle Entrate" di Pescara, relativa risposta dell'Ufficio di Pescara e richiesta pec all'DP Bari - UT di Bari dell'Agenzia delle Entrate e relativa risposta
- ✓ N° 13 Altri allegati - ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 24/7/2020
- ✓ N° 14 Altri allegati - copia stralcio permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 e relativa documentazione tecnico-progettuale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Copia Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) del 28/10/2009 Prot. n. 0011929
- ✓ N° 16 Altri allegati - comunicazione p.e.c. del sottoscritto in data 5/3/2020 indirizzata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pescara
- ✓ N° 17 Altri allegati - copia stralcio S.C.I.A. condizionata presentata al S.U.A.P. di Spoltore dal sig. **** Omissis **** quale legale rappresentante della **** Omissis **** in data 28/12/2017 Prot. n. 40485 inerente istanza di autorizzazione sismica
- ✓ N° 18 Altri allegati - copia comunicazione Settore IV Urbanistica Edilizia del Comune di Spoltore del 10/1/2018 Prot. n. 943 - trasmissione SCIA condizionata e relativi allegati a mezzo pec al Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica, ed al progettista Ing. Aldo Martina
- ✓ N° 19 Altri allegati - copia comunicazione Ufficio Sismica del Servizio genio Civile Regionale di Pescara del 5/3/2018 Prot. n. RA/0062925/18
- ✓ N° 20 Altri allegati - comunicazione pec del sottoscritto in data 4/3/2020 indirizzata all'Ufficio Sismica del Genio Civile Regionale - Pescara
- ✓ N° 21 Altri allegati - copia contratto di Comodato, privo di firma, acquisito dal Custode, del 19/3/2019, tra la Società **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** relativa alla porzione di immobile del subalterno 2 dedicato a "centro giochi-ludoteca"

- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - copia visura catastale e planimetria subalterno 3
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - copia visura catastale e planimetria subalterno 7 - cabina Enel
- ✓ N° 24 Altri allegati - copia stralcio D.I.A. in sanatoria del 13/7/2009 Prot. n. 18318 relativa alla cabina Enel con allegata documentazione tecnico-progettuale
- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - copia visura catastale e planimetria subalterno 8 - garage interrato
- ✓ N° 26 Altri allegati - copia stralcio Permesso di Costruire n. 9/09 del 14/1/2009 e relativa documentazione tecnico-progettuale con successivo provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 499 del 19/1/2009
- ✓ N° 27 Altri allegati - copia stralcio Permesso di Costruire n. 63/09 del 16/7/2009 e relativa documentazione tecnico-progettuale con successivo provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 531 del 16/7/2009
- ✓ N° 28 Altri allegati - copia riferimenti di mercato desunti da OMI, quotazioni Immobiliari, Borsino Immobiliare, Asking Price
- ✓ N° 29 Foto - foto relative al subalterno 2 nn. 1 / 80
- ✓ N° 30 Foto - foto relative al subalterno 3 nn. 81 / 104
- ✓ N° 31 Foto - foto relative agli esterni nn. 105/ 118
- ✓ N° 32 Foto - foto relative al subalterno 7 nn. 119 / 121
- ✓ N° 33 Foto - foto relative al subalterno 8 nn. 122/ 149
- ✓ N° 34 Altri allegati - comunicazione custode Dott. Ercole Di Martino del 9/3/2020 con richiesta contratti di locazione alla società **** Omissis ****
- ✓ N° 35 Altri allegati - comunicazione custode dott. Di Martino in data 10/8/2020 su presenza di condominio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
Trattasi di complesso immobiliare a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 2, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - caratterizzata da locale commerciale al piano terra, con parcheggi antistanti, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1) e foto nn. 105/118 relativamente alla sistemazione degli spazi esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 2, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al fg. 37, particella 650, subb. 2,3,7 e 8 e recepita dal Comune di Spoltore in data 6/2/2020 prot. n. 4442, in data 18/2/2020 veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso: "... - l'area di sedime coperta dalle unità immobiliari in richiesta e di pertinenza scoperta (fg. 37, particella 650 sub. 9 quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 8) della superficie complessiva quale ente urbano di 13.580 m, rispetto: - alla variante Tecnica al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 10/8/2006; - all'approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 10.10.2019, della variante Tecnica al PRG, nonché delle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione, pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16.10.2019, vigente ai sensi di legge; - al Piano di Lottizzazione pubblica zona produttiva di espansione "D3", approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22.04.2004, pubblicato sul B.U.R.A. n. 21 Ordinario del 30.07.2005; - alla Delibera di C.C. n. 69 del 15.09.2008, di adozione della variante al precitato P. di L. pubblica di espansione "D3", ad oggetto "approvazione in variante, ai sensi dell'art. 34 della legge 865/71 del progetto per la realizzazione di media distribuzione e attività di vicinato (ditta **** Omissis **** Immobiliare), immediatamente esecutiva; - alla delibera di C.C. n. 82 del 21.11.2008 ad oggetto "Art. 14 della NTA allegate al Piano di zona D3. Interpretazione autentica"; - alla nota Prot. n. RA 31407 del 21.03.2007 del servizio Foreste Demanio Civico e Armentizio di Pescara ad oggetto L.R. 25/88, art. 9 inerente le verifiche demaniali, ha la seguente destinazione: Foglio di mappa n. 37 -particella 650 - attività produttive artigianali e/o industriali (L13) - art. 14 N.T.A. P. d. L. D3". Nello specifico l'Art. 14 delle N.T.A. - del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" Aree per attività produttive artigianali e/o industriali riporta le seguenti indicazioni: "... sono le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano Tav. n. 2 - Zonizzazione e denominate da L1 a L13, LA, LB, LC e LE. Le destinazioni d'uso consentite sono: industria ed artigianato di ogni tipo (con l'esclusione di attività che possano nuocere alla salute pubblica), magazzini, commercio all'ingrosso e/o integrato, uffici e residenza connessi all'attività produttiva. In tali aree il Piano si attua mediante permesso di costruzione diretto su progetto unitario relativo ai lotti come da Tav. 3 - Divisione lotti" e secondo i seguenti indici e parametri ...". Per le specifiche sugli indici e

parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "Allegato 9").

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
Trattasi di complesso immobiliare a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 3, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - caratterizzata da locale commerciale al piano terra, con parcheggi antistanti, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi il già citato "Allegato 1") e foto nn. 105/118 relativamente alla sistemazione degli spazi esterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 3, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al fg. 37, particella 650, subb. 2,3,7 e 8 e recepita dal Comune di Spoltore in data 6/2/2020 prot. n. 4442, in data 18/2/2020 veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso: "... - l'area di sedime coperta dalle unità immobiliari in richiesta e di pertinenza scoperta (fg. 37, particella 650 sub. 9 quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 8) della superficie complessiva quale ente urbano di 13.580 m, rispetto: - alla variante Tecnica al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 10/8/2006; - all'approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 10.10.2019, della variante Tecnica al PRG, nonché delle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione, pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16.10.2019, vigente ai sensi di legge; - al Piano di Lottizzazione pubblica zona produttiva di espansione "D3", approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22.04.2004, pubblicato sul B.U.R.A. n. 21 Ordinario del 30.07.2005; - alla Delibera di C.C. n. 69 del 15.09.2008, di adozione della variante al precitato P. di L. pubblica di espansione "D3", ad oggetto "approvazione in variante, ai sensi dell'art. 34 della legge 865/71 del progetto per la realizzazione di media distribuzione e attività di vicinato (ditta **** Omissis **** Immobiliare), immediatamente esecutiva; - alla delibera di C.C. n. 82 del 21.11.2008 ad oggetto "Art. 14 della NTA allegate al Piano di zona D3. Interpretazione autentica"; - alla nota Prot. n. RA 31407 del 21.03.2007 del servizio Foreste Demanio Civico e Armentizio di Pescara ad oggetto L.R. 25/88, art. 9 inerente le verifiche demaniali, ha la seguente destinazione: Foglio di mappa n. 37 -particella 650 - attività produttive artigianali e/o industriali (L13) - art. 14 N.T.A. P. d. L. D3". Nello specifico l'Art. 14 delle N.T.A. - del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" Aree per attività produttive artigianali e/o industriali riporta le seguenti indicazioni: "... soino le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano Tav. n. 2 - Zonizzazione e denominate da L1 a L13, LA, LB, LC e LE. Le destinazioni d'uso consentite sono: industria ed artigianato di ogni tipo (con l'esclusione di attività che possano nuocere alla salute pubblica), magazzini, commercio all'ingrosso e/o integrato, uffici e residenza connessi all'attività produttiva. In tali aree il Piano si attua mediante permesso di costruzione diretto su progetto unitario relativo ai lotti come da Tav. 3 - Divisione lotti" e secondo i seguenti indici e parametri ...". Per le specifiche sugli indici e parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "Allegato 9").
- **Bene N° 3** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc
Trattasi di locale a servizio di complesso immobiliare a destinazione commerciale identificato

dal subalterno 7 categoria D1, caratterizzata da cabina Enel al piano terra (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati), ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, in prossimità della strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 7, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al fg. 37, particella 650, subb. 2,3,7 e 8 e recepita dal Comune di Spoltore in data 6/2/2020 prot. n. 4442, in data 18/2/2020 veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso: "... - l'area di sedime coperta dalle unità immobiliari in richiesta e di pertinenza scoperta (fg. 37, particella 650 sub. 9 quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 8) della superficie complessiva quale ente urbano di 13.580 m, rispetto: - alla variante Tecnica al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 10/8/2006; - all'approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 10.10.2019, della variante Tecnica al PRG, nonché delle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione, pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16.10.2019, vigente ai sensi di legge; - al Piano di Lottizzazione pubblica zona produttiva di espansione "D3", approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22.04.2004, pubblicato sul B.U.R.A. n. 21 Ordinario del 30.07.2005; - alla Delibera di C.C. n. 69 del 15.09.2008, di adozione della variante al precitato P. di L. pubblica di espansione "D3", ad oggetto "approvazione in variante, ai sensi dell'art. 34 della legge 865/71 del progetto per la realizzazione di media distribuzione e attività di vicinato (ditta **** Omissis **** Immobiliare), immediatamente esecutiva; - alla delibera di C.C. n. 82 del 21.11.2008 ad oggetto "Art. 14 della NTA allegate al Piano di zona D3. Interpretazione autentica"; - alla nota Prot. n. RA 31407 del 21.03.2007 del servizio Foreste Demanio Civico e Armentizio di Pescara ad oggetto L.R. 25/88, art. 9 inerente le verifiche demaniali, ha la seguente destinazione: Foglio di mappa n. 37 - particella 650 - attività produttive artigianali e/o industriali (L13) - art. 14 N.T.A. P. d. L. D3". Nello specifico l'Art. 14 delle N.T.A. - del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" Aree per attività produttive artigianali e/o industriali riporta le seguenti indicazioni: "... sono le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano Tav. n. 2 - Zonizzazione e denominate da L1 a L13, LA, LB, LC e LE. Le destinazioni d'uso consentite sono: industria ed artigianato di ogni tipo (con l'esclusione di attività che possano nuocere alla salute pubblica), magazzini, commercio all'ingrosso e/o integrato, uffici e residenza connessi all'attività produttiva. In tali aree il Piano si attua mediante permesso di costruzione diretto su progetto unitario relativo ai lotti come da Tav. 3 - Divisione lotti" e secondo i seguenti indici e parametri ...". Per le specifiche sugli indici e parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "Allegato 9").

- **Bene N° 4** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc Trattasi di immobile a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", caratterizzato da parcheggio interrato identificato dal subalterno 8 nell'ambito di complesso immobiliare a destinazione commerciale, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali

e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 8, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al fg. 37, particella 650, subb. 2,3,7 e 8 e recepita dal Comune di Spoltore in data 6/2/2020 prot. n. 4442, in data 18/2/2020 veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso: "... - l'area di sedime coperta dalle unità immobiliari in richiesta e di pertinenza scoperta (fg. 37, particella 650 sub. 9 quale bene comune non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 8) della superficie complessiva quale ente urbano di 13.580 m, rispetto: - alla variante Tecnica al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 10/8/2006; - all'approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 10.10.2019, della variante Tecnica al PRG, nonché delle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione, pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16.10.2019, vigente ai sensi di legge; - al Piano di Lottizzazione pubblica zona produttiva di espansione "D3", approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22.04.2004, pubblicato sul B.U.R.A. n. 21 Ordinario del 30.07.2005; - alla Delibera di C.C. n. 69 del 15.09.2008, di adozione della variante al precitato P. di L. pubblica di espansione "D3", ad oggetto "approvazione in variante, ai sensi dell'art. 34 della legge 865/71 del progetto per la realizzazione di media distribuzione e attività di vicinato (ditta **** Omissis **** Immobiliare), immediatamente esecutiva; - alla delibera di C.C. n. 82 del 21.11.2008 ad oggetto "Art. 14 della NTA allegate al Piano di zona D3. Interpretazione autentica"; - alla nota Prot. n. RA 31407 del 21.03.2007 del servizio Foreste Demanio Civico e Armentizio di Pescara ad oggetto L.R. 25/88, art. 9 inerente le verifiche demaniali, ha la seguente destinazione: Foglio di mappa n. 37 -particella 650 - attività produttive artigianali e/o industriali (L13) - art. 14 N.T.A. P. d. L. D3". Nello specifico l'Art. 14 delle N.T.A. - del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" Aree per attività produttive artigianali e/o industriali riporta le seguenti indicazioni: "... sono le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano Tav. n. 2 - Zonizzazione e denominate da L1 a L13, LA, LB, LC e LE. Le destinazioni d'uso consentite sono: industria ed artigianato di ogni tipo (con l'esclusione di attività che possano nuocere alla salute pubblica), magazzini, commercio all'ingrosso e/o integrato, uffici e residenza connessi all'attività produttiva. In tali aree il Piano si attua mediante permesso di costruzione diretto su progetto unitario relativo ai lotti come da Tav. 3 - Divisione lotti" e secondo i seguenti indici e parametri ...". Per le specifiche sugli indici e parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "Allegato 9").

Prezzo base d'asta: € 7.016.794,37

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.016.794,37

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - via Maiella snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 2, Categoria D8	Superficie	5050,00 mq
Stato conservativo:	Con riferimento al locale commerciale di cui al subalterno 2, il sopraluogo esperito in data 2/3/2020 ha evidenziato come lo stesso fosse non utilizzato, con presenza di generalizzati quadri di degrado, articolati in appresso: - in corrispondenza della indicata, in planimetria catastale, zona reception è stato riscontrato che: a) - la pavimentazione costituita da piastrelle 50x50 in materiale ceramico è soggetta a rotture in più punti ed a generalizzati sollevamenti della stessa; b) - la presenza in corrispondenza della controsoffittatura di distacchi di pannelli con presenza di efflorescenze superficiali di colore brunastro; c) - la presenza in corrispondenza di tratti di pareti di degradi costituiti da efflorescenze di colore brunastro derivanti da infiltrazioni; d) - nella zona retrostante la reception è presente quadro elettrico con cavi divelti unitamente ai relativi interruttori unitamente a pannelli delle griglie di aereazione che risultano mancanti; - in corrispondenza degli spazi di vendita (corner), è stato riscontrato che: a) - in vari tratti della controsoffittatura sono presenti cavi penzolanti nonché puntuali distacchi di porzioni della stessa ovvero fori a vista in corrispondenza dei punti luce che risultano mancanti; b) - la pavimentazione caratterizzata da piastrelle 50x50 in materiale ceramico è soggetta a diffusi fenomeni di sollevamento della stessa; c) - sono presenti quadri di degrado su alcuni tratti della controsoffittatura (vedansi le allegate foto nn. 1 / 80 e nn. 105/118). Lo stato generalizzato di conservazione, tenuto conto di quanto evidenziato in precedenza, con riferimento agli interni è di significativo degrado, tale da richiedere interventi di ripristino generale delle pavimentazioni, delle porzioni di controsoffittatura distaccate, delle necessarie verifiche di tutte le componenti impiantistiche.		
Descrizione:	Trattasi di complesso immobiliare a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 2, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - caratterizzata da locale commerciale al piano terra, con parcheggi antistanti, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1) e foto nn. 105/118 relativamente alla sistemazione degli spazi esterni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - via Maiella snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 3, Categoria D8	Superficie	1743,00 mq

Stato conservativo:	Con riferimento al locale commerciale di cui al subalterno 3, il sopraluogo esperito in data 2/3/2020 ha evidenziato come lo stesso fosse utilizzato, in parte quale zona di vendita ed in parte quale zona ad uso magazzino. Relativamente allo stato di conservazione si è potuto riscontrare quanto in appresso: a) - in corrispondenza della zona attualmente utilizzata quale magazzino con diverse scaffalature metalliche (spazi originariamente indicati in planimetria catastale come corner vendita), si è riscontrata la presenza di quadri di degrado in corrispondenza della pavimentazione costituita da piastrelle 50x50 in materiale ceramico soggetta a puntuali rotture e sollevamenti della stessa, nonché la presenza in corrispondenza di tratti della controsoffittatura di distacchi e/o mancanza di pannelli con presenza di efflorescenze di colore brunastro, con presenza di puntuale lesione su tratto della controsoffittatura; - in corrispondenza degli spazi attualmente utilizzati per la vendita (spazi originariamente indicati in planimetria catastale come **** Omissis ****), lo stato di conservazione, tenuto conto della destinazione d'uso è normale (vedansi le allegate foto nn. 81 / 104 e nn. 105/118). Lo stato generalizzato di conservazione, tenuto conto di quanto evidenziato in precedenza e della destinazione d'uso, relativamente agli interni è caratterizzato da degradi per quanto concerne gli spazi ad uso attuale di magazzino, tale da richiedere interventi di ripristino delle pavimentazioni e delle porzioni di controsoffittatura distaccate ed ammalorate per la presenza di efflorescenze, mentre risulta normale per gli spazi attuali ad uso vendita.
Descrizione:	Trattasi di complesso immobiliare a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 3, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - caratterizzata da locale commerciale al piano terra, con parcheggi antistanti, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi il già citato "Allegato 1") e foto nn. 105/118 relativamente alla sistemazione degli spazi esterni.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - via Maiella snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 7, Categoria D1	Superficie	94,00 mq
Stato conservativo:	Con riferimento al locale identificato quale cabina Enel di cui al subalterno 7, il sopraluogo esperito in data 2/3/2020 ha evidenziato, con riferimento agli esterni, stante l'impossibilità di accesso all'interno del locale, uno stato generalizzato di conservazione normale (vedansi le allegate foto nn. 119 / 121).		
Descrizione:	Trattasi di locale a servizio di complesso immobiliare a destinazione commerciale identificato dal subalterno 7 categoria D1, caratterizzata da cabina Enel al piano terra (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati), ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, in prossimità della strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Edifici a destinazione particolare	
Ubicazione:	Spoltore (PE) - via Maiella snc

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 8, Categoria D8	Superficie	8006,00 mq
Stato conservativo:	Con riferimento al garage interrato di cui al subalterno 8, il sopraluogo esperito in data 2/3/2020, tenuto conto della specifica destinazione d'uso, ha evidenziato uno stato generalizzato di conservazione mediocre correlato alla mancanza di ordinarie attività di manutenzione e pulizia, con presenza di serranda di accesso dalla rampa ubicata in adiacenza del locale antincendio, che risultava bloccata, mentre in corrispondenza dell'ulteriore rampa, con andamento grafico non lineare, l'accesso era sbarrato da una protezione metallica. Unico accesso carrabile possibile, sempre con riferimento alla data del sopraluogo esperito in data 2/3/2020, era quello dalla rampa con ingresso diretto dal prospiciente parcheggio esterno. Parte del locale interrato risultava al momento del sopraluogo utilizzato quale depositato materiali vari (vedansi le allegate foto nn. 122 / 149).		
Descrizione:	Trattasi di immobile a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", caratterizzato da parcheggio interrato identificato dal subalterno 8 nell'ambito di complesso immobiliare a destinazione commerciale, caratterizzato da struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet (come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati) - ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dalle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta ha destinazione urbanistica di attività produttive artigianali e/o industriali (L13), normata dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione Pubblica "D3" - Aree per attività produttive artigianali e/o industriali. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth (vedasi allegato 1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 13/10/2009
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 4272
Quota: 1/1
Importo: € 11.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 31/07/2019
Reg. gen. 11660 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 23.367.257,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/09/2019
Reg. gen. 13671 - Reg. part. 9678
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 13/10/2009
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 4272
Quota: 1/1
Importo: € 11.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 31/07/2019



Reg. gen. 11660 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 23.367.257,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/09/2019
Reg. gen. 13671 - Reg. part. 9678
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBIcato A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 13/10/2009
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 4272
Quota: 1/1
Importo: € 11.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 31/07/2019
Reg. gen. 11660 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 23.367.257,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/09/2019
Reg. gen. 13671 - Reg. part. 9678
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBIcato A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 13/10/2009
Reg. gen. 16731 - Reg. part. 4272
Quota: 1/1
Importo: € 11.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 31/07/2019
Reg. gen. 11660 - Reg. part. 1575
Quota: 1/1
Importo: € 23.367.257,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/09/2019
Reg. gen. 13671 - Reg. part. 9678
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

