

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sau Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27

In data 24/09/2024, il sottoscritto Ing. Sau Stefania, con studio in Corso Umberto I. 395 - 65015 - Montesilvano (PE), email stefania.sau@libero.it, PEC stefania.sau@ingpec.eu, Tel. 340 62822055, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Rosciano (PE) - via Tratturo, località VILLA OLIVETI

Trattasi di sito edificabile dell'estensione di 20.535,00 mq con approvato piano di lottizzazione residenziale in corso di realizzazione.

Il compendio immobiliare è ubicato nel comune di Rosciano (PE) in via Tratturo snc, località Villa Oliveti, e ricade su unica particella catastale (foglio 11, particella 57), a giacitura pianeggiante.

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di n. 14 fabbricati residenziali, di tipologia bifamiliare e quadrifamiliare. Allo stato attuale, rispetto a quanto previsto, n. 5 fabbricati risultano in corso di ultimazione mentre n. 9 fabbricati sono ancora da progettare, di questi nove uno andrà a sostituire il fabbricato bifamiliare (sub 2-3-4) di vecchia edificazione ancora presente nel sito, utilizzato per una parte come ufficio di cantiere.

STATO DI FATTO DEI FABBRICATI

•FABBRICATO L1: questo fabbricato andrà ad insistere nella posizione ad oggi occupata del fabbricato bifamiliare esistente. L'intervento descritto nel piano di lottizzazione prevede la ristrutturazione dell'esistente. Si evidenzia che il fabbricato ad oggi esistente versa in stato di degrado e abbandono.

Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare, così come si procederà per i lotti ineditati.

•FABBRICATO L2: edificio residenziale su tre livelli per complessivi n. 4 appartamenti, ciascuno dotato di garage e ripostiglio e corte pertinenziale. La ripartizione delle superfici è la seguente: piano terra, a destinazione non residenziale, trovano sede n. 4 garage abbinati ciascuno ad un locale ripostiglio e l'androne per l'accesso ai piani superiori, piano primo (a destinazione residenziale) suddiviso in n. 2 appartamenti più corpo scala dotato di ascensore, piano secondo (sottotetto a destinazione residenziale) suddiviso in n. 2 appartamenti più corpo scala dotato di ascensore. I due appartamenti posti al piano primo comunicano ciascuno con garage e ripostiglio abbinati mediante scala a chiocciola interna all'unità abitativa. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

- 256,35 mq superficie abitabile
- 163,21 mq superficie garage e ripostigli
- 56,90 mq balconi piano primo
- 45,50 mq balconi piano secondo
- 244,90 mq corte pertinenziale

Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L2 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, porte interne, ascensore. Gli impianti sono da ultimare.

•FABBRICATO L3: bifamiliare su due livelli (terra e primo). Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte.

Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

- 294,28 mq superficie abitabile
- 44,92 mq superficie garage
- 42,25 mq balconi
- 515,60 mq corte pertinenziale

Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L3 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, portoncini di ingresso, porte interne. Gli impianti sono da ultimare

•FABBRICATO L4: bifamiliare su due livelli (terra e primo). Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte.

Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

- 295,86 mq superficie abitabile
- 42,50 mq superficie garage
- 61,40 mq balconi
- 594,30 mq corte pertinenziale

Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L4 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare.

•FABBRICATO L5: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

•FABBRICATO L6: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

•FABBRICATO L7: quadrifamiliare su due livelli (terra e primo) del tipo a schiera. Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

- 370,30 mq superficie abitabile
- 59,60 mq superficie garage
- 66,55 mq balconi
- 569,15 mq corte pertinenziale

Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L7 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, massetti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare.

•FABBRICATO L8: quadrifamiliare su due livelli (terra e primo) del tipo a schiera. Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

- 370,30 mq superficie abitabile
- 59,60 mq superficie garage
- 66,55 mq balconi
- 569,15 mq corte pertinenziale

Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L8 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, massetti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare.

•FABBRICATO L9: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

•FABBRICATO L10: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

•FABBRICATO L11: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

•FABBRICATO L12: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

•FABBRICATO L13: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

•FABBRICATO L14: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Rosciano (PE) - via Tratturo, località VILLA OLIVETI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

C'è congruenza tra esegutati e soggetti titolari di diritti reali oggetto del pignoramento.

CONFINI

Il sito (particella 57) confina a nord con il Tratturo L'Aquila-Foggia, ad ovest con la particella 310, a est ed a sud con canale d'irrigazione e Demanio pubblico dello Stato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	230,00 mq	256,35 mq	1	256,35 mq	0,00 m	lotto 2
Box	145,00 mq	163,21 mq	0,5	81,61 mq	0,00 m	lotto 2
Balcone scoperto	56,90 mq	56,90 mq	0,25	14,22 mq	0,00 m	lotto 2
Balcone scoperto	45,50 mq	45,50 mq	0,25	11,38 mq	0,00 m	lotto 2
Giardino	244,90 mq	244,90 mq	0,18	44,08 mq	0,00 m	lotto 2
Abitazione	264,00 mq	294,28 mq	1	294,28 mq	0,00 m	lotto 3
Box	40,00 mq	44,92 mq	0,5	22,46 mq	0,00 m	lotto 3
Balcone scoperto	42,25 mq	42,25 mq	0,25	10,56 mq	0,00 m	lotto 3
Giardino	515,60 mq	515,60 mq	0,18	92,81 mq	0,00 m	lotto 3
Abitazione	266,00 mq	295,86 mq	1	295,86 mq	0,00 m	lotto 4
Box	38,00 mq	42,50 mq	0,5	21,25 mq	0,00 m	lotto 4
Balcone scoperto	61,40 mq	61,40 mq	0,25	15,35 mq	0,00 m	lotto 4
Giardino	594,30 mq	594,30 mq	0,18	106,97 mq	0,00 m	lotto 4
Abitazione	333,00 mq	370,30 mq	1	370,30 mq	0,00 m	lotto 7
Box	53,00 mq	59,60 mq	0,50	29,80 mq	0,00 m	lotto 7
Balcone scoperto	66,55 mq	66,55 mq	0,25	16,64 mq	0,00 m	lotto 7
Giardino	569,15 mq	569,15 mq	0,18	102,45 mq	0,00 m	lotto 7
Abitazione	333,00 mq	370,30 mq	1	370,30 mq	0,00 m	lotto 8
Box	53,00 mq	59,60 mq	0,50	29,80 mq	0,00 m	lotto 8
Balcone scoperto	66,55 mq	66,55 mq	0,25	16,64 mq	0,00 m	lotto 8
Giardino	569,15 mq	569,15 mq	0,18	102,45 mq	0,00 m	lotto 8
Terreno edificabile	7987,00 mq	7987,00 mq	0,045	359,41 mq	0,00 m	lotti 1-5-6-9-10-

				11-12-13-14
Totale superficie convenzionale:			2664,97 mq	
Incidenza condominiale:			0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:			2664,97 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le superfici commerciali sono state considerate:

- le superfici sviluppate dai fabbricati in corso di costruzione
- la superficie edificabile residua

STATO DI FATTO SUPERFICIE TERRENO DA EDIFICARE

In base al piano di lottizzazione approvato si hanno complessivamente:

- superficie edificabile 11.873,00 mq
- VOLUMETRIA DI PROGETTO 18.100,00 mc

Ai fabbricati in corso di ultimazione (L2 - L3 - L4 - L7 - L8) in totale si assegnano

- superficie edificabile 3.886,00 mq
- VOLUMETRIA DI PROGETTO 4.517,65 mc

Per differenza, ai lotti ineditati (L1 - L5 - L6 - L9 - L10 - L11 - L12 - L13 - L14) complessivamente corrispondono:

- superficie edificabile 7.987,00 mq
- VOLUMETRIA DI PROGETTO 13.582,35 mc

Il coefficiente di ragguaglio utilizzato per il terreno edificabile permette, in fase di stima, di attribuire al terreno edificabile il valore commerciale unitario di 45,00 €/mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1971 al 01/07/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8855 Reddito dominicale € 52,59 Reddito agrario € 36,59
Dal 01/07/1972 al 14/10/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8855

		Reddito dominicale € 52,59 Reddito agrario € 36,59
Dal 14/10/1976 al 12/01/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8855 Reddito dominicale € 52,59 Reddito agrario € 36,59
Dal 12/01/1983 al 09/04/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8855 Reddito dominicale € 52,59 Reddito agrario € 36,59
Dal 09/04/1985 al 09/04/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 57 Superficie (ha are ca) 20535
Dal 09/04/1985 al 16/01/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 57, Sub. 1-2-3-4-5 Categoria X
Dal 16/01/1987 al 29/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 57, Sub. 1-2-3-4-5 Categoria X
Dal 29/09/2005 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 57, Sub. 1-2-3-4-5 Categoria X
Dal 18/06/2007 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 57, Sub. 2-3-4-6-7 Categoria X
Dal 18/06/2007 al 01/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 57, Sub. 2-3-4-6-7 Categoria X

In data 09/04/1985 sono state fuse le seguenti particelle:

- part. 57 di 8.855 mq
- part. 59 di 2.960 mq
- part. 125 di 8.720 mq

ed è stata formata un' unica particella, che ha mantenuto l'identificativo della più estesa, arrivando alla attuale particella 57 di 20.535 mq

In data 09/04/1985 la particella 57 è passata al catasto fabbricati e sono stati creati i seguenti subalterni:

- sub 1: BCNC ai sub 3,4,5
- sub 2: BCNC ai sub 3 e 4
- sub 3: appartamento e cantina
- sub 4: appartamento e cantina
- sub 5: n. 3 capannoni per allevamento avicolo

I sub 2, 3, 4 nell'insieme costituivano il fabbricato bifamiliare.

In data 18/06/2007 i n. 3 capannoni (sub 5) sono stati catastalmente soppressi ed è stato costituito il sub 7 (area urbana). A tale trasformazione catastale doveva corrispondere nello stato di fatto, la demolizione dei

capannoni, che in realtà è stata eseguita circa tre anni dopo, con D.I.A. n. 4995/2010, prot. n. 5469 del 29.07.2010. L'estratto di mappa non è stato allineato alle variazioni catastali apportate il 18/06/2007 ed a tutt'oggi sull'estratto di mappa sono presenti le sagome dei tre capannoni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	57	3		A2	1	8	131 mq	433,82 €	S1-T	
	11	57	4		A2	1	7	115 mq	379,6 €	S1-T	
	11	57	7		F1			14220 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo schema complessivo del piano terra del fabbricato bifamiliare corrisponde allo stato reale, la difformità è nel fatto che due vani e parte del corridoio appartenenti catastalmente al sub 3 sono annessi nello stato di fatto al sub 4.

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al piano seminterrato a causa della folta vegetazione che non ha consentito addirittura di individuare l'accesso.

In mappa catastale sono presenti le sagome dei tre capannoni demoliti, non c'è dunque corrispondenza con lo stato di fatto. Non c'è inoltre congruenza tra mappa catastale, categoria del sub 7 (area urbana) ed elaborato planimetrico.

Per la conformità catastale è necessario quindi aggiornare la mappa catastale, le planimetrie catastali dei sub 3 e 4 e di conseguenza l'elaborato planimetrico.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

I sub 4 e 3 fanno parte del fabbricato bifamiliare e ad esso sono associate altre due unità di categoria "bene comune non censibile":

- sub 2: centrale termica
- sub 6: corte esterna

PRECISAZIONI

Per la redazione della presente relazione sono stati fatti sopralluoghi presso il sito nelle date 21.10.2024, 04.04.2024, 22.04.2024.

Sono inoltre stati eseguiti tutti gli accertamenti necessari.

PATTI

Il sito si presenta complessivamente come cantiere edile fermo.

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati in corso di costruzione versano in stato di abbandono e di degrado.
L'edificio bifamiliare è fatiscente.

PARTI COMUNI

Condominio non costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sito è accessibile dalla Strada Provinciale 41, nel tratto denominata via Trattura, mediante strada brecciata che insiste su porzione del Tratturo L'Aquila-Foggia interposto tra la strada e la particella 57. La Regione Abruzzo, Ufficio Demanio Pubblico e Armentizio, con Determinazione DH20/12 del 18/01/2011 ha rilasciato alla ditta **** Omissis **** rinnovo e voltura della concessione di suolo tratturale. Tale concessione, della durata di 5 anni, copriva il periodo dal 01/11/2010 al 31/10/2015 e risulta quindi ad oggi scaduta a meno che la ditta intestataria non abbia provveduto al rinnovo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive principali dei fabbricati in corso di realizzazione sono:: struttura portante di fondazione in travi rovesce di cemento armato gettato in opera, struttura portante in elevazione in telaio di travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, primo solaio in laterocemento con spessore totale 46 cm compreso isolamento termico ed acustico, impianto di riscaldamento con distribuzione a pavimento e caldaia a condensazione ubicata esternamente ed alimentata a metano, infissi esterni con doppi vetri, profili e persiane

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1987 al 29/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NAPOLEONE	16/01/1987	127737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/09/2005 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			02/02/1987	1106	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI PIERDOMENICO GIOVANNI	29/09/2005	21199	6309
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 18/06/2007 al 01/05/2025	**** Omissis ****	Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - PESCARA	03/10/2005	1647	9884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		GIOVANNI DI PIERDOMENICO	18/06/2007	25795	8214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - PESCARA	19/06/2007	12307	7569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescara il 10/03/2008
Reg. gen. 4003 - Reg. part. 768
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Spese: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 5,777 %
Rogante: Di Pierdomenico Giovanni
Data: 07/03/2008
N° repertorio: 26963
N° raccolta: 9015
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 02/05/2012

Reg. gen. 5650 - Reg. part. 643

Importo: € 7.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.600.000,00

Percentuale interessi: 4,20 %

Rogante: Di Pierdomenico Giovanni

Data: 24/04/2012

N° repertorio: 33050

N° raccolta: 13214

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

Trascritto a Pescara il 04/07/2007

Reg. gen. 13377 - Reg. part. 8207

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 16/07/2024

Reg. gen. 10976 - Reg. part. 7983

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **CONTRATTO APERTURA CREDITO IN CONTO CORRENTE**

Iscritto a Pescara il 05/01/2010

Reg. gen. 4003 - Reg. part. 768

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto integrativo contratto apertura credito**

Iscritto a Pescara il 15/07/2010

Reg. gen. 4003 - Reg. part. 768

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **proroga**

Iscritto a Pescara il 21/01/2011

Reg. gen. 4003 - Reg. part. 768

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **proroga**

Iscritto a Pescara il 06/07/2011

Reg. gen. 4003 - Reg. part. 768

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **prolungamento periodo di preammortamento**

Iscritto a Pescara il 29/10/2018

Reg. gen. 5650 - Reg. part. 643

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **inefficacia parziale**

Trascritto a Pescara il 24/11/2017

Reg. gen. 16194 - Reg. part. 2454

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

In relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente i costi risultano in essere:

- Euro 35,00 per le ipoteche volontarie;
- Euro 294,00 per i pignoramenti;
- Euro 413,56 per l'ipoteca legale.

**** Omissis **** è subentrata a **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del vigente PRG del comune di Rosciano, l'area ricade nella sottozona "C" di espansione art. 39 della N.T.A.

Per meglio comprendere lo stato di fatto generale dei beni oggetto della procedura è necessario ripercorre brevemente la storia del sito.

L'intero sito è stato per decenni sede di attività di allevamento avicolo e sullo stesso insistevano n. 3 capannoni (risultano ad oggi demoliti) più un piccolo fabbricato bifamiliare (ancora esistente).

Fabbricato residenziale edificato in virtù di:

-Licenza Edilizia n. 105 del 28.08.1976

-Abitabilità del 05.04.1984

Capannoni realizzati in virtù di:

-Licenza Edilizia n. 105 del 28.08.1976

-Concessione Edilizia in variante n. 81 del 07.08.1981

-Concessione Edilizia in variante n. 123 del 30.10.1981

-Agibilità del 05.04.1984

Il Comune di Rosciano, per il sito oggetto di procedura, con delibera del C.C. n. 58 del 27.11.2008 ha adottato un PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA su proposta della società **** Omissis ****, approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 26 del 23.04.2009.

Tra la società **** Omissis **** ed il Comune di Rosciano in data 24.03.2010, è stata stipulata CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE, rep. n. 29.932, racc. n. 11.113 a firma del dottor Giovanni Di Pierdomenico, notaio in Cepagatti.

Il piano di lottizzazione per la particella oggetto di procedura prevedeva le seguenti opere:

- Realizzazione di n. 14 fabbricati residenziali denominati L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9, L10, L11, L12, L13, L14
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al piano, e quindi strade, parcheggi, opere a verde, linee esterne tra cui impianti tecnologici, gas e acqua potabile, rete fognante di raccolta dei liquami, fino al collegamento con la rete pubblica esistente, impianto di illuminazione, allacci alle reti esistenti luce e acqua.
- Cessione e trasferimento, a titolo gratuito, al comune di Rosciano di una superficie di piano pari a 5.442 mq, che sono sede delle opere di urbanizzazione di piano e quindi strade, marciapiedi, parcheggi pubblici, verde attrezzato e servizi.

I dati tecnici del PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA in corso di realizzazione sul sito oggetto di procedura sono i seguenti:

- VOLUMETRIA DI PROGETTO 18.100 mc
 - SUPERFICIE COMPLESSIVA DI PIANO 20.535 mq
- di cui
- superficie edificabile 11.873 mq
 - area da cedere 5.442 mq
 - viabilità 3.220 mq

Per l'attuazione del piano di lottizzazione sul sito oggetto di procedura, si rendeva necessaria la demolizione dei n. 3 capannoni esistenti sulla particella 57. Tale operazione è stata ricompresa tra le opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione che sono state affidate mediante due gare

-GARA A è stata effettuata la rimozione della gran parte della copertura realizzata in lastre di cemento amianto. Tale procedura è stata effettuata da ditta specializzata

-GARA B finalizzata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione. Con Permesso di Costruire n. 39 del 25.05.2010 sono state autorizzate le opere di urbanizzazione in attuazione del piano di lottizzazione.

La spesa stimata per le opere di urbanizzazione è pari a 772.682,85 €:

- GARA A: importo lavori 109.225,55 €
- GARA B: importo lavori 663.457,30 €

Per la stima di tali costi sono stati utilizzati il prezzario Regione Abruzzo edizione 2009 e prezzario DEI 2008-2009.

Con D.I.A. n. 4995/2010 acquisita dal comune con prot. n. 5469 del 29.07.2010 è stato comunicato lo smantellamento delle restanti porzioni di capannone, costituite da materiali quali acciaio per le strutture in elevazione, blocchi di cls per le murature, fondazioni in cemento armato.

Lo stato dell'arte dei fabbricati è il seguente:

STATO DI FATTO E DI PROGETTO DEI FABBRICATI

FABBRICATO L1: da realizzare.

FABBRICATO L2: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

VOLUMETRIA COMPLESSIVA 735,91 mc

702,00 mq superficie complessiva lotto

Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 55 del 12.12.2013

Per la realizzazione delle strutture portanti il Genio Civile ha rilasciato Attestazione di Avvenuto Deposito con prot. n. U-2012-0477287 del 14.12.2012.

Sostanzialmente il realizzato coincide con il progetto ma ad ogni modo essendo i lavori ancora da ultimare e risultando scaduta la pratica edilizia sarà necessario attivare un nuovo permesso per completamento e variante.

FABBRICATO L3: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

VOLUMETRIA COMPLESSIVA 840,37 mc

714,00 mq superficie complessiva lotto

Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 13 del 21.03.2011

Per la realizzazione delle strutture portanti il Genio Civile ha rilasciato Attestazione di Avvenuto Deposito con prot. n. 3909 del 26.05.2011.

Sostanzialmente il realizzato coincide con il progetto ma ad ogni modo essendo ancora da ultimare i lavori e risultando scaduta la pratica edilizia sarà necessario attivare un nuovo permesso per completamento e variante.

FABBRICATO L4: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

VOLUMETRIA COMPLESSIVA 837,03 mc

800,00 mq superficie complessiva lotto

Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 47 del 29.08.2011

Per la realizzazione delle strutture portanti il Genio Civile ha rilasciato Attestazione di Avvenuto Deposito con prot. n. 8253 del 25.11.2011

Sostanzialmente il realizzato coincide con il progetto ma ad ogni modo essendo i lavori ancora da ultimare e risultando scaduta la pratica edilizia sarà necessario attivare un nuovo permesso per completamento e variante.

FABBRICATO L5: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata.

FABBRICATO L6: nello l'edificazione del fabbricato non risulta avviata.

FABBRICATO L7: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

VOLUMETRIA COMPLESSIVA 1.052,17 mc

835,00 mq superficie complessiva lotto

Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 40 del 17.07.2012

Per la realizzazione delle strutture portanti il Genio Civile ha rilasciato Attestazione di Avvenuto Deposito con prot. n. U-2012-0223219 del 08.06.2012 - PRATICA 5529/12.

Sostanzialmente il realizzato coincide con il progetto ma ad ogni modo essendo i lavori ancora da ultimare e risultando scaduta la pratica edilizia sarà necessario attivare un nuovo permesso per completamento e variante.

FABBRICATO L8: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente:

VOLUMETRIA COMPLESSIVA 1.052,17 mc

835,00 mq superficie complessiva lotto

Il fabbricato, in base agli esiti effettuati dal sopralluogo, è della stessa tipologia di L7 ma è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Presso gli uffici tecnici del comune di Rosciano non sono stati infatti rinvenuti permessi riferibili a tale fabbricato, sarà quindi necessaria una pratica di sanatoria, sia urbanistica che strutturale.

- FABBRICATO L9: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata.
- FABBRICATO L10: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata.
- FABBRICATO L11: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata
- FABBRICATO L12: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata
- FABBRICATO L13: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata
- FABBRICATO L14: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Anche se i permessi di costruire in essere risultano scaduti, lo stato di fatto dei fabbricati in corso di realizzazione coincide con i progetti approvati dal comune di Rosciano, a meno del fabbricato L8 che è stato edificato in assenza di titolo edilizio.

Per l'ultimazione dei fabbricati e per la sanatoria del fabbricato L8, edificato in assenza di titolo abilitativo, è necessario effettuare pratiche edilizie di completamento ed eventuale variante per piccole difformità, e una pratica edilizia a sanatoria, oltre che un deposito a sanatoria presso il Genio Civile.

Inoltre si fa presente che restano da ultimare le opere di urbanizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Trattasi di compendio immobiliare in corso di edificazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di Piano di lottizzazione in corso di realizzazione che, in base allo stato dei lavori, si configura come unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Rosciano (PE) - via Tratturo, località VILLA OLIVETI
Trattasi di sito edificabile dell'estensione di 20.535,00 mq con approvato piano di lottizzazione residenziale in corso di realizzazione. Il compendio immobiliare è ubicato nel comune di Rosciano (PE) in via Tratturo snc, località Villa Oliveti, e ricade su unica particella catastale (foglio 11, particella 57), a giacitura pianeggiante. Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di n. 14 fabbricati residenziali, di tipologia bifamiliare e quadrifamiliare. Allo stato attuale, rispetto a quanto previsto, n. 5 fabbricati risultano in corso di ultimazione mentre n. 9 fabbricati sono ancora da progettare, di questi nove uno andrà a sostituire il fabbricato bifamiliare (sub 2-3-4) di vecchia edificazione ancora presente nel sito, utilizzato per una parte come ufficio di cantiere. STATO DI FATTO DEI FABBRICATI •FABBRICATO L1: questo fabbricato andrà ad insistere nella posizione ad oggi occupata del fabbricato bifamiliare esistente. L'intervento descritto nel piano di lottizzazione prevede la ristrutturazione dell'esistente. Si evidenzia che il fabbricato ad oggi esistente versa in stato di degrado e abbandono. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare, così come si procederà per i lotti ineditati. •FABBRICATO L2: edificio residenziale su tre livelli per complessivi n. 4 appartamenti, ciascuno dotato di garage e ripostiglio e corte pertinenziale. La ripartizione delle superfici è la seguente: piano terra, a destinazione non residenziale, trovano sede n. 4 garage abbinati ciascuno ad un locale ripostiglio e l'androne per l'accesso ai piani superiori, piano primo (a destinazione residenziale) suddiviso in n. 2 appartamenti più corpo scala dotato di ascensore, piano secondo (sottotetto a destinazione residenziale) suddiviso in n. 2 appartamenti più corpo scala dotato di ascensore. I due appartamenti posti al piano primo comunicano ciascuno con garage e ripostiglio abbinati mediante scala a chiocciola interna all'unità abitativa. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 256,35 mq superficie abitabile - 163,21 mq superficie garage e ripostigli - 56,90 mq balconi piano primo - 45,50 mq balconi piano secondo - 244,90 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L2 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, porte interne, ascensore. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L3: bifamiliare su due livelli (terra e primo). Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano

primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 294,28 mq superficie abitabile - 44,92 mq superficie garage - 42,25 mq balconi - 515,60 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L3 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, portoncini di ingresso, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L4: bifamiliare su due livelli (terra e primo). Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 295,86 mq superficie abitabile - 42,50 mq superficie garage - 61,40 mq balconi - 594,30 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L4 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L5: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L6: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L7: quadrifamiliare su due livelli (terra e primo) del tipo a schiera. Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 370,30 mq superficie abitabile - 59,60 mq superficie garage - 66,55 mq balconi - 569,15 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L7 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, massetti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L8: quadrifamiliare su due livelli (terra e primo) del tipo a schiera. Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 370,30 mq superficie abitabile - 59,60 mq superficie garage - 66,55 mq balconi - 569,15 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L8 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, massetti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L9: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L10: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L11: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L12: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L13: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L14: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 57, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 57, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 57, Sub. 7, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 2.664.970,00

Per i lotti L2, L3, L4, L7, L8 la stima viene fatta considerando il valore commerciale unitario dell'opera finita decurtato della spesa unitaria necessaria al completamento, stimata pari a 500 €/mq.

Attraverso un'indagine di mercato, analizzando comparabili offerti in vendita e rientranti nel segmento di mercato delle unità immobiliari realizzate con il piano di lottizzazione è possibile considerare un prezzo unitario di mercato del residenziale a nuovo di circa 1.500 €/mq. Quindi ai fini della stima dello stato di fatto, per tutto quanto detto, viene considerato un valore commerciale unitario di 1.000 €/mq.

Per i lotti L1, L5, L6, L9, L10, L11, L12, L13, L14 la stima viene fatta come area edificabile considerando

la superficie di terreno edificabile ancora ineditata.

Attraverso un'indagine di mercato, analizzando comparabili offerti in vendita e rientranti nel segmento di mercato dell'area è possibile considerare un prezzo unitario di mercato di circa 45 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Rosciano (PE) - via Tratturo, località VILLA OLIVETI	2664,97 mq	1.000,00 €/mq	€ 2.664.970,00	100,00%	€ 2.664.970,00
				Valore di stima:	€ 2.664.970,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

COSTI AGGIUNTIVI DA SOSTENERE

Smaltimento rifiuti presenti sul sito

In fase di sopralluogo è stata riscontrata sul sito, nella zona sud del sito, una importante presenza di materiale proveniente da demolizione di opere edili, sicuramente di non recente deposito in quanto occultata dalla folta vegetazione cresciuta al di sopra. A seguito di accesso agli atti presso il Corpo forestale e la Procura della Repubblica è emerso che nel 2020 l'intero sito è stato oggetto di sequestro preventivo per il presunto reato di abbandono di rifiuti. In tale circostanza, il Corpo Forestale ha stimato che il volume di rifiuti abbandonati occupava un'area di lunghezza 30 ml e larghezza 40 ml, e che i rifiuti coprivano tale area fino ad una altezza di 4 ml. Il rilievo fatto al tempo corrisponde quindi ad una mole di rifiuti corrispondente a 4.800 mc.

Il procedimento penale si è chiuso con l'assoluzione del legale rappresentante della società **** Omissis **** in quanto, è stato ritenuto che essendoci ancora sul sito dei lavori edili in corso, il materiale di demolizione rinvenuto non si configurava come discarica abusiva ma bensì come accantonamento temporaneo di detriti di cantiere.

Resta comunque di tutta evidenza che 4.800 mc di materiale di demolizione, con molta probabilità riferibile alla demolizione dei tre capannoni avicoli, sono ancora presenti e vanno smaltiti. Considerando che il prezzo unitario presunto per trasporto e conferimento a discarica di scarti edili è di circa 25 €/mc, la spesa complessiva da sostenere per liberare il sito è di circa 120.000 €.

Completamento opere di urbanizzazione

In base alla convenzione stipulata dalla società **** Omissis **** ed il Comune di Rosciano, la società si è fatta carico di tutte le opere di urbanizzazione riferibili al piano di lottizzazione autorizzate con Permesso di Costruire n. 39 del 25.05.2010.

Delle opere previste nella GARA B, a cui corrisponde un computo lavori di complessivi 663.457,30 €, solo una parte è stata ultimata, e cioè quella riconducibile alle demolizioni ed alla realizzazione delle linee interrato. Le opere di illuminazione pubblica, di sistemazione stradale e di sistemazione del verde sono da realizzare e per queste l'importo totale stimato, estrapolabile dal computo della gara B, è di circa 385.457,30 €.

Come detto, per la stima di tali costi sono stati utilizzati il prezzo Regione Abruzzo edizione 2009 e prezzo

DEI 2008-2009, ad oggi sicuramente non più attuali. Per aggiornare il costo della spesa da sostenere agli attuali prezzi di mercato si ritiene congruo incrementare l'importo del 15%.
In conclusione, la spesa da sostenere per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione è di circa 440.000 €.

Pratiche edilizie

Per l'ultimazione dei fabbricati e per la sanatoria del fabbricato L8, edificato in assenza di titolo abilitativo, è necessario effettuare pratiche edilizie di completamento ed eventuale variante per piccole difformità, oltre ad una pratica edilizia a sanatoria e relativo deposito a sanatoria presso il Genio Civile.

La spesa complessiva stimata per l'espletamento di tali procedure si considera pari a circa 25.000 €.

Aggiornamenti catastali

Per l'aggiornamento di n. 2 planimetrie, dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale la spesa complessiva stimata è di 2.500 €.

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.

Montesilvano, li 02/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sau Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 17 Altri allegati - Documentazione varia (Aggiornamento al 02/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Rosciano (PE) - via Tratturo, località VILLA OLIVETI
Trattasi di sito edificabile dell'estensione di 20.535,00 mq con approvato piano di lottizzazione residenziale in corso di realizzazione. Il compendio immobiliare è ubicato nel comune di Rosciano (PE) in via Tratturo snc, località Villa Oliveti, e ricade su unica particella catastale (foglio 11, particella 57), a giacitura pianeggiante. Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di n. 14 fabbricati residenziali, di tipologia bifamiliare e quadrifamiliare. Allo stato attuale, rispetto a quanto previsto, n. 5 fabbricati risultano in corso di ultimazione mentre n. 9 fabbricati sono ancora da progettare, di questi nove uno andrà a sostituire il fabbricato bifamiliare (sub 2-3-4) di vecchia edificazione ancora presente nel sito, utilizzato per una parte come ufficio di cantiere. **STATO DI FATTO DEI FABBRICATI** •**FABBRICATO L1:** questo fabbricato andrà ad insistere nella posizione ad oggi occupata del fabbricato bifamiliare esistente. L'intervento descritto nel piano di lottizzazione prevede la ristrutturazione dell'esistente. Si evidenzia che il fabbricato ad oggi esistente versa in stato di degrado e abbandono. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare, così come si procederà per i lotti ineditati. •**FABBRICATO L2:** edificio residenziale su tre livelli per complessivi n. 4 appartamenti, ciascuno dotato di garage e ripostiglio e corte pertinenziale. La ripartizione delle superfici è la seguente: piano terra, a destinazione non residenziale, trovano sede n. 4 garage abbinati ciascuno ad un locale ripostiglio e l'androne per l'accesso ai piani superiori, piano primo (a destinazione residenziale) suddiviso in n. 2 appartamenti più corpo scala dotato di ascensore, piano secondo (sottotetto a destinazione residenziale) suddiviso in n. 2 appartamenti più corpo scala dotato di ascensore. I due appartamenti posti al piano primo comunicano ciascuno con garage e ripostiglio abbinati mediante scala a chiocciola interna all'unità abitativa. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 256,35 mq superficie abitabile - 163,21 mq superficie garage e ripostigli - 56,90 mq balconi piano primo - 45,50 mq balconi piano secondo - 244,90 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L2 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, porte interne, ascensore. Gli impianti sono da ultimare. •**FABBRICATO L3:** bifamiliare su due livelli (terra e primo). Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 294,28 mq superficie abitabile - 44,92 mq superficie garage - 42,25 mq balconi - 515,60 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L3 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, portoncini di ingresso, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •**FABBRICATO L4:** bifamiliare su due livelli (terra e primo). Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 295,86 mq superficie abitabile - 42,50 mq superficie garage - 61,40 mq balconi - 594,30 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L4 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •**FABBRICATO L5:** L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •**FABBRICATO L6:** L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •**FABBRICATO L7:** quadrifamiliare su due livelli (terra e primo) del tipo a schiera. Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto

abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 370,30 mq superficie abitabile - 59,60 mq superficie garage - 66,55 mq balconi - 569,15 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L7 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, massetti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L8: quadrifamiliare su due livelli (terra e primo) del tipo a schiera. Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 370,30 mq superficie abitabile - 59,60 mq superficie garage - 66,55 mq balconi - 569,15 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L8 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, massetti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L9: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L10: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L11: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L12: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L13: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L14: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 57, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 57, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 57, Sub. 7, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del vigente PRG del comune di Rosciano, l'area ricade nella sottozona "C" di espansione art. 39 della N.T.A. Per meglio comprendere lo stato di fatto generale dei beni oggetto della procedura è necessario ripercorre brevemente la storia del sito. L'intero sito è stato per decenni sede di attività di allevamento avicolo e sullo stesso insistevano n. 3 capannoni (risultano ad oggi demoliti) più un piccolo fabbricato bifamiliare (ancora esistente). Fabbricato residenziale edificato in virtù di: -Licenza Edilizia n. 105 del 28.08.1976 -Abitabilità del 05.04.1984 Capannoni realizzati in virtù di: -Licenza Edilizia n. 105 del 28.08.1976 -Concessione Edilizia in variante n. 81 del 07.08.1981 -Concessione Edilizia in variante n. 123 del 30.10.1981 -Agibilità del 05.04.1984 Il Comune di Rosciano, per il sito oggetto di procedura, con delibera del C.C. n. 58 del 27.11.2008 ha adottato un PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA su proposta della società **** Omissis ****, approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 26 del 23.04.2009. Tra la società **** Omissis **** ed il Comune di Rosciano in data 24.03.2010, è stata stipulata CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE, rep. n. 29.932, racc. n. 11.113 a firma del dottor Giovanni Di Pierdomenico, notaio in Cepagatti. Il piano di lottizzazione per la particella oggetto di procedura prevedeva le seguenti opere: - Realizzazione di n. 14 fabbricati residenziali denominati L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9, L10, L11, L12, L13, L14 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al piano, e quindi strade, parcheggi, opere a verde, linee esterne tra cui impianti tecnologici, gas e acqua potabile, rete fognante di raccolta dei liquami, fino al collegamento con la rete pubblica esistente, impianto di illuminazione, allacci alle reti esistenti luce e acqua. - Cessione e trasferimento, a titolo gratuito, al comune di Rosciano di una superficie di piano pari a 5.442 mq, che sono sede delle opere di urbanizzazione di piano e quindi strade, marciapiedi, parcheggi pubblici, verde attrezzato e servizi. I dati tecnici del PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA in corso di realizzazione sul sito oggetto di procedura sono i seguenti: - VOLUMETRIA DI PROGETTO 18.100 mc - SUPERFICIE COMPLESSIVA DI PIANO 20.535 mq di cui - superficie edificabile 11.873 mq - area da cedere 5.442 mq - viabilità 3.220 mq Per l'attuazione del piano di lottizzazione sul sito oggetto di procedura, si rendeva necessaria la demolizione dei n. 3 capannoni esistenti sulla particella 57. Tale operazione è stata ricompresa tra le

opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione che sono state affidate mediante due gare -GARA A è stata effettuata la rimozione della gran parte della copertura realizzata in lastre di cemento amianto. Tale procedura è stata effettuata da ditta specializzata -GARA B finalizzata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione. Con Permesso di Costruire n. 39 del 25.05.2010 sono state autorizzate le opere di urbanizzazione in attuazione del piano di lottizzazione. La spesa stimata per le opere di urbanizzazione è pari a 772.682,85 €: -GARA A: importo lavori 109.225,55 € -GARA B: importo lavori 663.457,30 € Per la stima di tali costi sono stati utilizzati il prezzario Regione Abruzzo edizione 2009 e prezzario DEI 2008-2009. Con D.I.A. n. 4995/2010 acquisita dal comune con prot. n. 5469 del 29.07.2010 è stato comunicato lo smantellamento delle restanti porzioni di capannone, costituite da materiali quali acciaio per le strutture in elevazione, blocchi di cls per le murature, fondazioni in cemento armato. Lo stato dell'arte dei fabbricati è il seguente: STATO DI FATTO E DI PROGETTO DEI FABBRICATI FABBRICATO L1: da realizzare. FABBRICATO L2: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: VOLUMETRIA COMPLESSIVA 735,91 mc 702,00 mq superficie complessiva lotto Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 55 del 12.12.2013 Per la realizzazione delle strutture portanti il Genio Civile ha rilasciato Attestazione di Avvenuto Deposito con prot. n. U-2012-0477287 del 14.12.2012. Sostanzialmente il realizzato coincide con il progetto ma ad ogni modo essendo i lavori ancora da ultimare e risultando scaduta la pratica edilizia sarà necessario attivare un nuovo permesso per completamento e variante. FABBRICATO L3: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: VOLUMETRIA COMPLESSIVA 840,37 mc 714,00 mq superficie complessiva lotto Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 13 del 21.03.2011 Per la realizzazione delle strutture portanti il Genio Civile ha rilasciato Attestazione di Avvenuto Deposito con prot. n. 3909 del 26.05.2011. Sostanzialmente il realizzato coincide con il progetto ma ad ogni modo essendo ancora da ultimare i lavori e risultando scaduta la pratica edilizia sarà necessario attivare un nuovo permesso per completamento e variante. FABBRICATO L4: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: VOLUMETRIA COMPLESSIVA 837,03 mc 800,00 mq superficie complessiva lotto Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 47 del 29.08.2011 Per la realizzazione delle strutture portanti il Genio Civile ha rilasciato Attestazione di Avvenuto Deposito con prot. n. 8253 del 25.11.2011. Sostanzialmente il realizzato coincide con il progetto ma ad ogni modo essendo i lavori ancora da ultimare e risultando scaduta la pratica edilizia sarà necessario attivare un nuovo permesso per completamento e variante. FABBRICATO L5: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata. FABBRICATO L6: nello l'edificazione del fabbricato non risulta avviata. FABBRICATO L7: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: VOLUMETRIA COMPLESSIVA 1.052,17 mc 835,00 mq superficie complessiva lotto Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 40 del 17.07.2012 Per la realizzazione delle strutture portanti il Genio Civile ha rilasciato Attestazione di Avvenuto Deposito con prot. n. U-2012-0223219 del 08.06.2012 - PRATICA 5529/12. Sostanzialmente il realizzato coincide con il progetto ma ad ogni modo essendo i lavori ancora da ultimare e risultando scaduta la pratica edilizia sarà necessario attivare un nuovo permesso per completamento e variante. FABBRICATO L8: In corso di realizzazione. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: VOLUMETRIA COMPLESSIVA 1.052,17 mc 835,00 mq superficie complessiva lotto Il fabbricato, in base agli esiti effettuati dal sopralluogo, è della stessa tipologia di L7 ma è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Presso gli uffici tecnici del comune di Rosciano non sono stati infatti rinvenuti permessi riferibili a tale fabbricato, sarà quindi necessaria una pratica di sanatoria, sia urbanistica che strutturale. •FABBRICATO L9: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata. •FABBRICATO L10: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata. •FABBRICATO L11: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata •FABBRICATO L12: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata •FABBRICATO L13: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata •FABBRICATO L14: l'edificazione del fabbricato non risulta avviata.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - via Tratturo, località VILLA OLIVETI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 57, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 57, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 57, Sub. 7, Categoria F1	Superficie	2664,97 mq
Stato conservativo:	I fabbricati in corso di costruzione versano in stato di abbandono e di degrado. L'edificio bifamiliare è fatiscente.		
Descrizione:	Trattasi di sito edificabile dell'estensione di 20.535,00 mq con approvato piano di lottizzazione residenziale in corso di realizzazione. Il compendio immobiliare è ubicato nel comune di Rosciano (PE) in via Tratturo snc, località Villa Oliveti, e ricade su unica particella catastale (foglio 11, particella 57), a giacitura pianeggiante. Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di n. 14 fabbricati residenziali, di tipologia bifamiliare e quadrifamiliare. Allo stato attuale, rispetto a quanto previsto, n. 5 fabbricati risultano in corso di ultimazione mentre n. 9 fabbricati sono ancora da progettare, di questi nove uno andrà a sostituire il fabbricato bifamiliare (sub 2-3-4) di vecchia edificazione ancora presente nel sito, utilizzato per una parte come ufficio di cantiere. STATO DI FATTO DEI FABBRICATI •FABBRICATO L1: questo fabbricato andrà ad insistere nella posizione ad oggi occupata del fabbricato bifamiliare esistente. L'intervento descritto nel piano di lottizzazione prevede la ristrutturazione dell'esistente. Si evidenzia che il fabbricato ad oggi esistente versa in stato di degrado e abbandono. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare, così come si procederà per i lotti ineditati. •FABBRICATO L2: edificio residenziale su tre livelli per complessivi n. 4 appartamenti, ciascuno dotato di garage e ripostiglio e corte pertinenziale. La ripartizione delle superfici è la seguente: piano terra, a destinazione non residenziale, trovano sede n. 4 garage abbinati ciascuno ad un locale ripostiglio e l'androne per l'accesso ai piani superiori, piano primo (a destinazione residenziale) suddiviso in n. 2 appartamenti più corpo scala dotato di ascensore, piano secondo (sottotetto a destinazione residenziale) suddiviso in n. 2 appartamenti più corpo scala dotato di ascensore. I due appartamenti posti al piano primo comunicano ciascuno con garage e ripostiglio abbinati mediante scala a chiocciola interna all'unità abitativa. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 256,35 mq superficie abitabile - 163,21 mq superficie garage e ripostigli - 56,90 mq balconi piano primo - 45,50 mq balconi piano secondo - 244,90 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L2 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, porte interne, ascensore. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L3: bifamiliare su due livelli (terra e primo). Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 294,28 mq superficie abitabile - 44,92 mq superficie garage - 42,25 mq balconi - 515,60 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L3 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, portoncini di ingresso, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L4: bifamiliare su due livelli (terra e primo). Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 295,86 mq superficie abitabile - 42,50 mq superficie garage - 61,40 mq balconi - 594,30 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L4 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L5: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L6: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L7: quadrifamiliare su due livelli (terra e primo) del tipo a schiera. Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno,		

	al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 370,30 mq superficie abitabile - 59,60 mq superficie garage - 66,55 mq balconi - 569,15 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L7 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, massetti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L8: quadrifamiliare su due livelli (terra e primo) del tipo a schiera. Ciascuna abitazione si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna ed è dotata di area esterna di pertinenza con accesso indipendente. Al piano terra trovano sede il garage e la zona giorno, al piano primo (sottotetto abitabile) è posta la zona notte. Complessivamente il fabbricato si sviluppa nel modo seguente: - 370,30 mq superficie abitabile - 59,60 mq superficie garage - 66,55 mq balconi - 569,15 mq corte pertinenziale Nello stato di fatto l'edificazione del fabbricato L8 è in fase di ultimazione, restano da realizzare fornitura e posa in opera di pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, massetti, sanitari, pitture, porte interne. Gli impianti sono da ultimare. •FABBRICATO L9: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L10: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L11: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L12: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L13: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare. •FABBRICATO L14: L'edificazione del fabbricato non risulta avviata. Ai fini della valutazione verrà considerato il terreno edificabile associato alla cubatura che si andrà a realizzare.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescara il 10/03/2008

Reg. gen. 4003 - Reg. part. 768

Importo: € 2.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Spese: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,777 %

Rogante: Di Pierdomenico Giovanni

Data: 07/03/2008

N° repertorio: 26963

N° raccolta: 9015

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 02/05/2012

Reg. gen. 5650 - Reg. part. 643

Importo: € 7.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.600.000,00

Percentuale interessi: 4,20 %

Rogante: Di Pierdomenico Giovanni

Data: 24/04/2012

N° repertorio: 33050

N° raccolta: 13214